-

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

**DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA**

INCLUYE

- LOS REQUERIMIENTOS DE LOS INFORMES TECNICOS DE 25 DE AGOSTO DE 2022 Y DE 26 DE DICIEMBRE DE 2023 DE LA DELEGACION TERRITORIAL DE MALAGA - CONSEJERIA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE

- LOS REQUERIMIENTOS DEL INFORME DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA, GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTURCTURAS DE FECHA 20 DE JUNIO DE 2024

AMBITO
Calle Compás de la Victoria 5
Calle Hernando de Zafra 5 y 7
Calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10
**MALAGA**

PROMOTOR: CPS INTEGRAL DE RECURSOS S.L.
EQUIPO REDACTOR: Marcos Roger Berghänel, Arquitecto
Despacho Bassó S.L.
Despacho Gómez-Villares y Atencia Abogados

**JUNIO 2024**

**INTRODUCCIÓN**

- (Esta introducción mantiene el texto íntegro que figuraba en la versión de julio de 2023, con objeto de que exista un hilo conductor de todos los pasos de su tramitación administrativa, pero añade un apartado 6 consecuencia del informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de 26 de diciembre de 2023, que es aceptado por el promotor de esta actuación. Las modificaciones en el documento para acomodarse a los requerimientos de la Delegación de Cultura que dieron lugar a la versión enero 2024, presentada a la Gerencia de Urbanismo.
- Dado que el Servicio de Planificación, ha emitido con fecha 20 de junio de 2024, un informe a la versión de enero 2024 y requiere unas subsanaciones, la presente versión de junio 2024 incorpora lo requerido por la Gerencia de Urbanismo, tal como se explica en el apartado 7 de esta introducción, que remite a los distintos apartados de la Innovación que se modifican. Por tanto, esta versión de junio de 2024 es la última que se presenta e incorpora todos los requerimientos de los distintos informes emitidos por todas las Administraciones concernidas, a fin de que pueda remitirse a la Delegación de Cultura y posteriormente alcance su aprobación definitiva).

**"1.-** Este documento es el resultado final de un proceso iniciado el día 13 de diciembre de 2019 que culmina con la aprobación inicial de la modificación de elementos del plan general de ordenación urbana, otorgada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de febrero de 2022, para la construcción de un hotel categoría 5 estrellas gran lujo en el espacio delimitado por el edificio de calle Compás de la Victoria 5 y los solares de calle Hernando de Zafra 5 y 7 y Cristo de la Epidemia 6-8 y 10.

Entre una fecha y otra se elaboró inicialmente una modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y más tarde se estimó necesario que el documento fuera una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad. De todo ello dan cuenta los sucesivos informes emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión que constan en el expediente administrativo, así como las diferentes versiones de la modificación del PGOU que se han elaborado para atender los requerimientos de subsanación de la Gerencia de Urbanismo.

Asimismo, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 10 de septiembre de 2021, adoptó acuerdo de aprobación del Proyecto de Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del plan general de ordenación urbana de Málaga, al objeto de posibilitar una propuesta de renovación urbana que describe en los siguientes términos:

"Un aumento de edificabilidad dando lugar a una actuación de dotación con los deberes que ello conlleva. La implantación de uso hotelero sobre los edificios que se ejecuten. La agregación de las parcelas que conforma el ámbito. La apertura viaria del Pasaje trigueros dando cumplimiento a las determinaciones del PGOU 1983 y su posterior traslacional PEPRI Centro"

**2.-** Este extenso periodo de tiempo está atravesado por dos hechos significativos; en primer lugar, La Pandemia, que ha supuesto una considerable dificultad para la tramitación ordinaria del expediente y, en segundo lugar, la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) que deroga la norma anterior generalmente conocida como LOUA.

La entrada en vigor de la nueva ley no comporta efecto alguno en materia de procedimiento dado que, de acuerdo con la disposición transitoria tercera, esta propuesta de modificación del planeamiento (ahora actuación de mejora urbana) continuará su tramitación conforme a las reglas de procedimiento de la LOUA.

En cuanto al régimen jurídico del suelo, existe un cierto grado de indefinición porque esta disposición transitoria tercera nada refiere sobre régimen jurídico aplicable a los planes e instrumentos que se encuentran en tramitación.

Dice esta disposición que los planes y con los instrumentos de gestión y de ejecución que se encuentren en tramitación al momento de entrada en vigor de la ley, los cuales "podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma". El último párrafo añade que será posible que estos procedimientos puedan tramitarse con arreglo a las determinaciones de la nueva norma "siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido".

Tanto en un caso como en otro la disposición se pronuncia exclusivamente sobre materia de procedimiento y competencia y nada refiere sobre régimen jurídico aplicable a los planes e instrumentos que se encuentran en tramitación. La LISTA no ha considerado necesario pronunciarse sobre este aspecto en el caso de los instrumentos en tramitación porque entiende que se deduce del régimen transitorio establecido, plasmado en las siguientes reglas:

a). El proceso de aplicación de la LISTA en relación con el planeamiento urbanístico parte del mantenimiento o conservación de los planes vigentes en tanto mantengan sus actuales determinaciones. En cambio, una innovación con el carácter de revisión requiere la formulación de un nuevo instrumento de planeamiento sometido a la nueva norma. En el caso de una innovación del planeamiento con el carácter de "modificación", su contenido también debe estar a acomodado a la LISTA, es decir, es la modificación la que da entrada a la nueva ley en cuanto a las determinaciones del planeamiento.

En esta aplicación gradual de las determinaciones legales sobre el planeamiento vigente los ámbitos de suelo urbano consolidado y de suelo urbanizable sectorizado constituyen el tercer eslabón, otorgándoles el carácter de actuaciones de transformación urbanística delimitadas.

b). El régimen de los suelos, en principio, sería el que resulta de la disposición transitoria primera, por ser esta disposición la que asume la función de determinar la eficacia de sus contenidos normativos, de forma que tendrían el propio de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable sectorizado. Es decir, que desde un punto de vista de la regulación sustantiva, los instrumentos en tramitación tendrían el mismo régimen jurídico que el que se aplica a las modificaciones de planes (transitoria segunda, apartado 3) y, por tanto, deberían ajustarse a los "contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley", lo que parece un tanto contradictorio.

Y efectivamente resulta contradictorio si se atiende a la declaración manifestada en la exposición de motivos según la cual la voluntad del legislador ha sido la de contemplar una transición gradual y flexible en la aplicación de la nueva regulación, manteniendo la vigencia del planeamiento existente y evitando su adaptación forzosa al nuevo régimen legal.

Y también resulta un tanto contradictorio, si se tiene en cuenta que la disposición transitoria primera, apartado 4, considera que los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado del planeamiento vigente constituyen actuaciones de "transformación urbanística delimitadas" y para estas no anticipa, por sí misma, el nuevo régimen legal, sino que contiene una determinación en materia de reserva mínima de dotaciones

**3.-** El borrador del reglamento de la LISTA que acaba de ser publicado, en su disposición transitoria cuarta se manifiesta respecto de esta cuestión, es decir, sobre el régimen jurídico del suelo de los instrumentos de planeamiento en tramitación en el momento de entrada en vigor de la Ley, diferenciando esta situación de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan iniciado su tramitación antes de la entrada en vigor de la nueva Ley.

En cuanto a los instrumentos en tramitación, su apartado 2 dice

"2.- Conforme a la disposición adicional (en realidad, transitoria) tercera de la ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que hubieran iniciado el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo en el momento de su entrada en vigor, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, contenidos, disposiciones y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma".

En cambio, para aquellas actuaciones de transformación que no hayan iniciado su tramitación, el apartado 1 dispone que:

"1.- Para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes que no cuenten con la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, no será necesaria la tramitación y aprobación de una propuesta para delimitar su ámbito y, conforme a la disposición transitoria primera de la ley, tendrán el régimen de la actuación de transformación urbanística correspondiente".

El borrador del reglamento de la LISTA es justamente eso, un borrador o anticipo de la futura disposición. Pero es un elemento más que ayuda a clarificar ese punto de indefinición al que nos hemos referido

Por todo ello, el informe propuesta elaborado por el Departamento de Planeamiento y Gestión afirma; "En cualquier caso, por lo que aquí interesa, las obligaciones que debe asumir la propiedad del suelo en una actuación de dotación en SUNC conforme al artículo 55.3 de la LOUA, son similares a las previstas para una ATU-MU en suelo urbano según el artículo 28 de la LISTA. Así pues, el cambio de nomenclatura del tipo de actuación de transformación urbanística no incide en los deberes de cesión de suelo y urbanización que ha de cumplir el titular del suelo".

Simplemente añadir a lo expuesto dos cosas; (i) que los mismos deberes que contempla el documento de modificación del plan general presentado el día 27 de diciembre de 2021 son los que constan en este documento, que ahora recibe de denominación de actuación de transformación urbanística de mejora urbana ATU-MU-O-C.1 "PASAJE TRIGUEROS" y (ii) que este documento mantiene el contenido del presentado en la fecha indicada, con las únicas modificaciones debidas al cambio de nomenclatura de preceptos legales (ahora referidos a la LISTA) y de ajustes necesarios en relación con esos preceptos.

**4.-** Nuevas circunstancias habidas con posterioridad a la presentación del día del documento ATU-MU-O-C.1 "PASAJE TRIGUEROS".

Son dos circunstancias de relieve. La primera la promulgación del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que aprobó el Reglamento General de la LISTA. Según su transitoria quinta los instrumentos en tramitación antes de la entrada en vigor de la ley "podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanísticas vigentes en el momento de iniciar la misma". Conforme a este criterio, que podía deducirse de la LISTA aun cuando no lo expresara de forma terminante, no hubiera hecho falta la adaptación de la Innovación a la terminología de la ley vigente que fue el objeto del último documento presentado. No obstante, esa adaptación nominal no afecta al régimen jurídico del suelo que sigue siendo el mismo.

La segunda circunstancia es el informe de fecha 25 de agosto de 2022 emitido por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte al expediente e Innovación. A los efectos que nos ocupan este Informe contine unas observaciones que deben ser atendidas.

El informe entiende justificada la agrupación de las parcelas 6-8 y 10 de la Calle Cristo de la Epidemia por las circunstancias que concurren en el caso de ambas fincas. En el caso de la otra agrupación que plantea la Innovación su opinión es distinta y se expresa de la siguiente materia: "Sin embargo, no se encuentra justificada la unión parcelaria prevista para las fincas situadas en la calle Hernando de Zafra que junto con la calle Berlanga conforman un paisaje completamente diferenciado de las calles Cristo de la Epidemia, Compás de la Victoria y San Patricio, delimitando un ámbito interior caracterizado por un parcelario mucho más reducido y edificaciones de menor altura".

El informe añade que el plano 6 de ordenación del ámbito se propone un uso en el subsuelo que supone un engalaberno por parte de las fincas situadas en las calles Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra "al invadir la finca de calle Victoria".

El informe es conforme con la propuesta de aumento de una planta en los solares de Hernando de Zafra y Cristo de la Epidemia, que está justificado "por adecuarse a la realidad de las edificaciones colindantes) No obstante hace algunas puntualizaciones sobre el tratamiento de la planta de cubierta y de instalaciones.

**5.-** Para atender las observaciones de ese informe, el Estudio de Arquitectura que redacta la Innovación del PGOU elaboró una documentación preliminar que se presentó en la Consejería para su examen y, en su caso, visto bueno. Mediante una comunicación de 20-4-2023 la Consejería se pronunció sobre esa documentación preliminar, señalando aspectos que estaban necesitados de aclaración, ampliación o mejora. Entre estos aspectos estaba la reclamación de que por parte del promotor se presentara "el documento completo sobre el que poder informar".

Pues bien, este documento (fechado en julio de 2023) reúne el requisito de ser completo y su redacción incluye los aspectos que han sido requeridos por el Servicio de Bienes Culturales de la Consejería y por tanto incluye algunos cambios en relación con el contenido de la Modificación del ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS, al que se otorgó aprobación inicial por acuerdo del Pleno municipal de 24-2-2022. Estos cambios tienen que ver fundamentalmente con los solares de la calle Hernando de Zafra que al no poder agruparse se plantea una solución alternativa como es la constitución de un complejo inmobiliario privado regulado en la ley de Propiedad Horizontal y en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El complejo estará formado por fincas privativas, que como tales son las actuales fincas registrales (solares de calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, Compás de la Victoria 5 y calle Hernando de Zafra 5 y 7) cada una de las cuales conservan su condición de fincas independientes, y por tres elementos comunes (i) el sótano de los solares de calle Hernando de Zafra 5 y 7 (ii) un pasillo de comunicación subterráneo que discurre por el subsuelo del jardín del inmueble de Compás de la Victoria 5 y (iii) una franja en el subsuelo del jardín del Compás de la Victoria 5, colindante con el subsuelo de los solares de calle Hernando de Zafra 5 y 7 que se destina a aparcamiento.

Para posibilitar una unidad de funcionamiento entre los edificios que se construyan en los solares de calle Hernando de Zafra 5 y 7 (dado que se trata de edificios independientes) se establecerá una servidumbre de paso recíproca entre ambos inmuebles en sus respectivas plantas bajas y altas.

Se incorpora a la documentación de esta innovación un Anexo VI que da respuesta a la comunicación de la Consejería de 20-4-2023 y justifica, entre otras cosas, la viabilidad jurídica del complejo inmobiliario privado.

Por otro lado, habida cuenta la escasa entidad de los aspectos relativos a la fase de ejecución, se considera innecesaria la reparcelación, salvo mejor criterio de la Gerencia Municipal de Urbanismo."

**6**.- Informe de la Directora General de Patrimonio de la Junta de Andalucía de 26 diciembre 2023.

Este informe concluye afirmando que la presente Innovación, "para poder ser informada favorablemente se requiere la subsanación de los aspectos indicados en el citado informe, que coinciden con los señalados en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga en su sesión de 22 de diciembre de 2013". Los aspectos a los que se refiere son tres;

a). "En cuanto al tratamiento del parcelario, se admiten e informan favorablemente las soluciones edificatorias propuestas, no así el establecimiento de zonas o elementos comunes que vinculen entre sí las parcelas de calle Compás de la Victoria y Hernando de Zafra 5 y 7 que deberán permanecer como fincas independientes tanto en el vuelo como en el subsuelo, sin perjuicio de las conexiones o servidumbres que se necesite establecer para el correcto funcionamiento de inmueble para al fin previsto. (…)"

b)." En cuanto a las alturas y volúmenes, se informe favorablemente salvo el volumen de la piscina sobrepasando la cubierta del ático del edificio en el que se proyecta en calle Hernando de Zafra núm. 5 (…)"

c. "En cuanto a la ubicación de las instalaciones sobre terrazas y cubiertas, se informan favorablemente los espacios propuestos a nivel de propuesta de ordenación, debiendo ser el Ayuntamiento de Málaga (…) quien deberá analizar en el trámite del otorgamiento de la licencia urbanística si la propuesta de instalaciones que finalmente se presente resulta compatible o no con los valores patrimoniales a proteger o suponen contaminación visual del Conjunto Histórico".

Pues bien, la presente versión de la Innovación fechada en enero 2024 y denominada "documento para la aprobación definitiva" tiene como única finalidad incorporar a su contenido el informe de la Dirección General de Patrimonio de 26-12-2023. Por tanto, se desiste de aplicar la figura del complejo inmobiliario privado e, igualmente, se desiste de la piscina prevista en la planta de cubierta del edificio de calle Hernando de Zafra 5. En consecuencia, se mantiene la versión julio 2023 a excepción de los cambios que se producen como consecuencia de incorporar el informe de la Administración Cultural, cuya naturaleza se explica en el Anexo VI.

Para facilitar la localización de los cambios introducidos, estos se expresan a continuación:

Sobre III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN, DESCRIPCIÓN

Apartado 3.1.5. Se modifica la redacción del párrafo segundo que queda redactado de la siguiente manera:

"El informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de 25-8-2022 considera que está justificada la agrupación de estas parcelas de calle Cristo de la Epidemia. En cambio, no considera justificada la agrupación de los solares de calle Hernando de Zafra, por lo que en esta versión enero 2024 de la Innovación no se contempla la agrupación de los solares de calle Hernando de Zafra ni su regulación como complejo inmobiliario privado"

Apartado 3.2.1. Se modifica la parte inicial del primer párrafo que queda con la siguiente redacción:

El hotel necesita contar con un número de plazas de aparcamiento, bien en el propio inmueble o en régimen concertado de alquiler, o compra, en el recinto más próximo posible al establecimiento.

También se añade un nuevo párrafo que es el tercero de este apartado con la siguiente redacción:

No obstante, si en el entorno se encontrara un número de plazas suficientes para cubrir las necesidades hoteleras (art. 6.7.4 PGOU), en este caso se podría renunciar a la segunda planta sótano y, a su vez, a instalar en la primera planta sótano una dotación o equipamiento para uso del hotel.

Apartado 3.2.1, letra d) Se intercala el siguiente párrafo:

En el subsuelo de la parte no edificada se implantará un pasillo de conexión a nivel de planta sótano que comunicará el edifico de Cristo de la Epidemia con el edificio que se construya en el solar de calle Hernando de Zafra 7.

Apartado 3.2.1, letra d) Se suprime el párrafo inicial, referido a los edificios de la calle Hernando de Zafra, que dice:

"Las dos plantas sótano de ambos edificios se destinan a aparcamiento".

Se suprime el último párrafo que tenía la siguiente redacción:

"Sobre la cubierta plana de la planta ático, del edificio de la calle Hernando de Zafra 5, se dispone una piscina. Su ubicación responde a varios factores, situación cercana al patio central interior, no incidiendo visualmente desde la calle Hernando de Zafra, la totalidad de su superficie de localiza en la cubierta de la finca del número 5, evitando que su volumen incida sobre las medianeras de la calle Cristo de la Epidemia. Es el punto más alejado posible del edifico de la calle Compás de la Victoria, que se desarrolla en 9 plantas, lo que permite un asoleamiento de la zona durante unas horas al día".

Apartado 3.2.5 Se suprime el siguiente párrafo:

"La superficie de la piscina se sitúa en su totalidad sobre la cubierta, del edificio de la calle Hernando de Zafra 5, desplazada hacia la fachada posterior del mismo edificio".

Sobre IV.- MEMORIA DE ORDENACIÓN, JUSTIFICACIÓN

Apartado 4.7 Se suprime su denominación actual "Complejo Inmobiliario Privado" y todo su contenido. Y en su lugar pasa a denominarse Unidad Funcional de los edificios situados en los solares 5 y 7 de la calle Hernando de Zafra, con el siguiente desarrollo:

Cada uno de los edificios que se construyan en los solares números 5 y 7 de la calle Hernando de zafra son independientes arquitectónica y estructuralmente, sin embargo se permite que internamente y en todas sus plantas puedan estar comunicados con el fin de posibilitar el paso de un inmueble a otro sin solución de continuidad. Puntualmente también se admite que alguna dependencia auxiliar de uno de los edificios pueda estar en el otro inmueble. Esta situación de comunicación entre ambos edificios cesará en el momento en que deje de prestarse el uso hotelero.

DOCUMENTO 2. NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1,

Norma Cuarta relativa a la ordenación pormenorizada donde se modifican los siguientes apartados.

Apartado 4. Se suprime el último párrafo que tenía la siguiente redacción:

Sobre la cubierta plana, situada sobre la planta ático, del edificio de la calle Hernando de Zafra 5 se permite la ubicación de una piscina, con una altura de vaso máxima de 1,20 m. sobre el pavimento de dicha cubierta. El revestimiento de la piscina se evitará el color azul, combinándose en tono con el que se realice el pavimento de la cubierta. Su ubicación aproximada viene grafiada en el plano número 10a, y en el plano 08 del anteproyecto hotelero.

Apartado 7. Se suprime toda la referencia a complejo inmobiliario privado, que tenía la siguiente redacción:

Particularmente, esta versión del documento de modificación del PGOU contempla la constitución de un Complejo Inmobiliario Privado, formado por los elementos privativos y comunes que se expresan en el apartado 4.7 de la memoria de Ordenación, de acuerdo con lo previsto en la Ley de propiedad Horizontal y en el TRLS/2015.

DOCUMENTO 3. DOCUMENTACION GRAFICA NORMATIVA

Se han modificado los planos, 09-Ordenación de alturas, secciones C-C'/D-D'/E-E' y 10-Tratamiento de medianeras, eliminando la piscina sobre la planta ático de los edificios de la calle Hernando de Zafra.

ANEXO III – ANTEPROYECTO HOTELERO

Se han modificado los planos, 08 - Planta 4 y 09 – Pl. cubierta, eliminando la piscinas obre la planta ático de los edificios de la calle Hernando de Zafra.

Se ha modificado el plano 04 – Planta baja, incluyendo la piscina en el patio de la finca de la calle Compás de la Victoria.

ANEXO VI - INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE DE 26-12-2023

Se elimina la redacción de este anexo, dado que estaba referido a un pronunciamiento anterior de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, y en su lugar se expone que la versión Enero-2024 acepta las observaciones del informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de 26 de diciembre de 2023 de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte. Por su extensión a él nos remitimos.

**7.-** Informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20 de junio de 2024

El presente informe concluye:

"Con los ajustes indicados en el presente informe se entienden atendidas prácticamente en su totalidad las alegaciones relativas a las cuestiones técnicas presentadas por la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en la calle Cristo de la Epidemia nº 14,"

"También se solicita el cumplimiento de los aspectos solicitados en el informe emitido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía."

En la presente versión de la innovación fechada en junio 2024 y denominada "documento para la aprobación definitiva" tiene como única finalidad incorporar a su contenido el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 20 de junio de 2024. También aclarar respecto del informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de 26 de diciembre de 2013, que en el documento de innovación presentado en enero de 2024, ya se recogían los requerimientos del informe, situación de la piscina, que vienen explicados en el apartado 6, de la presente introducción y recogidos en la versión de enero de 2024.

En la presente versión también se incluye el informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 28 de julio de 2023.

Para facilitar la localización de los cambios introducidos, estos se expresan a continuación:

Sobre III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN, DESCRIPCIÓN

Apartado 3.2.1. b) Aparcamiento de vehículos. Se modifica su redacción, quedando igual a la del documento de aprobación inicial, y queda redactado de la siguiente manera:

"El hotel necesita contar con un número de aparcamientos en el propio inmueble dado que la zona está densamente edificada y no existe un grupo de plazas de aparcamiento en régimen alquiler o venta que puedan ser utilizadas por este establecimiento. Para cubrir esta necesidad se han previsto dos plantas de aparcamiento en el subsuelo de los edificios de calle Hernando de Zafra que posibilitan la construcción de 16 aparcamientos. Dada la forma de estos dos solares, para acceder al aparcamiento y minimizar la pérdida de espacio disponible que implicaría la construcción de una rampa de entrada y salida, se contempla la instalación de un ascensor de vehículos.

Asimismo, esta innovación contempla ocupar en el subsuelo de la finca de la calle Compás de la Victoria 5, una franja de 4,45 metros para destinarla a uso de aparcamiento en dos plantas que enrasarían con las dos plantas sótano de los edificios de Hernando de Zafra 5 y 7. Sin esta franja no puede habilitarse un aparcamiento en el subsuelo. La franja en cuestión se formaría mediante declaración de obra nueva de la finca de Compás de la Victoria y por tanto sería una pertenencia de esta propia finca que formaría parte de esta misma entidad hipotecaria."

Sobre DOCUMENTO 2. NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1,

Norma Cuarta relativa a la ordenación pormenorizada donde se modifican los siguientes apartados.

Apartado 7. Unidad de explotación y funcional. El tercer párrafo queda redactado de la siguiente manera:

"En los solares de la calle Hernando de Zafra en cada uno de ellos se construirá un edificio independiente. Teniendo en cuenta, en la construcción de los edificios que se ejecuten sobre estos solares, lo recogido en el punto 11.- Tratamiento de cubiertas y en el punto 12.- Composición de fachadas, lo que les conferirá una diferenciación arquitectónica. Así mismo dispondrán entre ellos de independencia estructural."

Apartado 17. Servidumbres aeronáuticas. Se incluye este nuevo apartado, quedando redactado de la siguiente manera:

"Por parte de la Dirección General de Aviación Civil, en fecha 19 de diciembre de 2023, en se emite informe favorable a la propuesta, con la indicación:

"El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción, instalación (incluidos todos

los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias."

Plano normativo nº. 10b, de afectaciones aeronáuticas."

Apartado 18. Normativa de cumplimiento, solo se desplaza la numeración del anterior apartado 17, no existe variación en el redactado.

Sobre DOCUMENTO 3. DOCUMENTACION GRAFICA NORMATIVA

- Plano 09 Ordenación de alturas – Secciones C-C' / D-D' / D-D'

Se elimina la cota de 2.75 m., de altura, en las secciones C-C' y D-D', que no corresponde ni a la planta ático, ni al casetón de escalera, que creaban confusión en la interpretación de las alturas. En la sección C-C', se añade la cota que indica la altura máxima desde la calle Hernando de Zafra hasta la parte superior del techo de la planta ático.
En la sección D-D', se incluye el rotulo "edificación vecina", para indicar las cotas que corresponden a la fachada posterior de las edificaciones de la calle Cristo de la Epidemia

- Plano 10 Tratamiento de Medianeras

En la sección correspondiente a la Medianera 1, se modifica el espacio de instalaciones, indicando que ira cubierto con lamas.

- Plano 10a Instalaciones en cubierta

En la sección B, sobre el forjado superior de la planta tercera correspondiente a la terraza, el espacio destinado a instalaciones, se indica que ira cubierto con lamas. Sobre la cubierta de la planta cuarta, se indica que la zona de instalaciones, estas serán coplanarias con la cubierta.
En la sección C, sobre la cubierta de la planta cuarta, se indica que la zona de instalaciones, estas serán coplanarias con la cubierta.

- Plano 10b Afectaciones aeronáuticas.

Se incluye este nuevo plano.

Sobre ANEXO III – ANTEPROYECTO HOTELERO

- Plano 07 Planta 3

Entre los edificios de la calle Hernando de Zafra 5 y 7, sobre el faldón de cubierta inclinada de teja, se dibujan las líneas que indican un elemento constructivo de separación entre las fincas.
La pared que delimita las instalaciones situadas en esta planta, con frente a la calle Hernando de Zafra 7, se realiza mediante una falsa fachada, para ocultación de las instalaciones.
Se han eliminado las dos terrazas situadas en el faldón inclinado de teja, con frente a la fachada principal de los edificios de la calle Hernando de Zafra 5 y 7.

- Plano 08 Planta 4

Se eliminan los espacios destinados a instalaciones, situados perimetralmente a la caja de escalera y el ascensor, que dan acceso a la cubierta del edificio de la calle Hernando 7.
Se indican las lamas de cubrición del espacio destinado a instalaciones, en la planta 3, del edificio de la calle Hernando de Zafra 7.
Entre los edificios de la calle Hernando de Zafra 5 y 7, sobre la cubierta plana, se dibujan las líneas que indican un elemento constructivo de separación entre las fincas.
Se ha eliminado el faldón inclinado de teja, con frente a la fachada posterior de los edificios de la calle Hernando de Zafra 5 y 7.

- Plano 09 Cubierta

Entre los edificios de la calle Hernando de Zafra 5 y 7, sobre la cubierta plana y la inclinada, se dibujan las líneas que indican un elemento constructivo de separación entre las fincas.
Se indican las lamas de cubrición del espacio destinado a instalaciones, en la planta 4, del edificio de la calle Cristo de la Epidemia.
En la zona de instalaciones situadas en la cubierta del edificio de la calle Cristo de la Epidemia, se añade el siguiente texto, coplanario con el plano horizontal de la cubierta.

- Plano 10 Secciones

Se mantiene la sección A, modificada, y se incluyen las secciones B, C, D, E y F, todas ellas explicativas de la situación de las instalaciones en las diferentes cubiertas de los edificios.

- Plano 11 Sección

Se incluye este nuevo plano, sección G, explicativa de la situación de las instalaciones en el edificio de la calle Hernando de Zafra 7.

Sobre ANEXO VII INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL

Se incluye el informe

Sobre ANEXO VIII RESUMEN EJECUTIVO

Desplaza su posición de Anexo VII a Anexo VIII

## DOCUMENTO 1 - MEMORIA


**I.- ANTECEDENTES**

**1.1 Promotor de la innovación**
**1.2 Objeto y ámbito**
**1.3 Alcance de la Innovación**
**1.4 Equipo redactor**

**II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**2.1 Determinaciones del PEPRI CENTRO sobre el ámbito de actuación**
- 2.1.1 La apertura del Pasaje Trigueros
- 2.1.2 Delimitación unidad de ejecución
- 2.1.3 La protección del edificio de Compás de la Victoria 5
- 2.1.4 Las Condiciones urbanísticas de los solares de Cristo de la Epidemia y de Hernando de Zafra

**2.2 Características de las fincas**
**2.3 Estado actual del entorno urbano**
- 2.3.1 Altura de las edificaciones existentes y medianerías vistas.
- 2.3.2. Características de las cubiertas de los edificios del entorno
- 2.3.3 Proceso de renovación de la calle Cristo de la Epidemia
- 2.3.4 La necesaria prolongación del Pasaje Trigueros

**III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN, DESCRIPCIÓN**

**3.1 Operación de remodelación urbana**
- 3.1.1 Recomposición de la Tipología edificatoria.
- 3.1.2. Mitigación del impacto visual causado por las medianerías vistas.
- 3.1.3 La apertura del Pasaje Trigueros.
- 3.1.4 La edificación de los solares.
- 3.1.5. La agrupación de parcelas.

**3.2 Proyecto hotelero**
- 3.2.1 Descripción arquitectónica del proyecto
- 3.2.2 Unidad de explotación
- 3.2.3 La ocupación del subsuelo y vuelo de la prolongación del pasaje Trigueros
- 3.2.4 Situación de las nuevas edificaciones en las parcelas
- 3.2.5 Protección visual elementos en cubierta.

**IV.- MEMORIA DE ORDENACIÓN, JUSTIFICACIÓN**

**4.- Requisitos legales de toda modificación del planeamiento urbanístico.**
**4.1.- Interés social de la construcción de un hotel de gran lujo en el Barrio de la Victoria.**
- 4.1.1.- Actividad turística.
- 4.1.2.- Valor añadido que representa la construcción de un hotel de categoría Gran Lujo
- 4.1.3.- Creación de puestos de trabajo
- 4.1.4.- Coste de construcción

**4.2.- Apertura del pasaje Trigueros.**
**4.3.- Operación de remodelación urbana.**
**4.4.- Conformidad de la propuesta con el PEPRI CENTRO**
**4.5.- Incremento de edificabilidad**
**4.6.- Complejo inmobiliario urbanístico.**
**4.7.- Unidad funcional de los edificios situados en los solares 5 y 7 de la calle Hernando de Zafra**
**4.8.- Unidad de ejecución**
**4.9.- Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta iniciativa**
**4.10.- Compensación económica sustitutoria de las cesiones de suelo**
**4.11.- Impacto sobre la salud**
**4.12.- Ordenación propuesta**

**V.- MEMORIA ECONÓMICA**

**5.1.- Memoria económica, marco legal**
**5.2.- El objeto de estos documentos**
**5.3.- Naturaleza de la actuación**
**5.4.- Estudio económico financiero**
**5.5.-Informe de sostenibilidad económica**
**5.6.- Memoria de viabilidad económica.**


## DOCUMENTO 2–NORMATIVA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1.


**Primera. - Objeto**
**Segunda. – Clasificación del suelo**
**Tercera. - Área homogénea**
**Cuarta. - Ordenación pormenorizada de las condiciones de edificación y uso**
- 1.- Agrupación de parcelas
- 2.- Alineaciones
- 3.- Edificabilidad máxima
- 4.- Número de plantas y alturas máximas
- 5.- Usos
- 6.- Unidad de proyecto
- 7.- Unidad de explotación y funcional
- 8.- Comunicación vertical entre plantas
- 9.- Patios
- 10.- Aberturas entre diferentes predios
- 11.- Tratamiento de cubiertas
- 12.- Composición de fachadas
- 13.- Ocupación bajo rasante
- 14.- Cesión de suelo en la prolongación del Pasaje Trigueros
- 15.- Soportal Pasaje Trigueros
- 16.- Actuación en edificio protegido
- 17.- Afectaciones Aeronáuticas
- 18.-Normativa de cumplimiento

**Quinta. - Deberes urbanísticos**
- 1.- Condicionante previsto en el artículo 6.4.2-3 de la normativa del Plan General
- 2.- Cesión del suelo del Pasaje Trigueros
- 3.- Cesión de suelo dotacional
- 4.- Deber de ejecución
- 5.- Unidad de ejecución y área homogénea

## DOCUMENTO 3 - DOCUMENTACION GRAFICA NORMATIVA

01 – SITUACION, EMPLAZAMIENTO – AMBITO DE ACTUACION
02 – TOPOGRAFICO
02a – AREA HOMOGENEA – UNIDAD DE EJECUCION – FICHA URBANISTICA
03 – FOTOGRAFIAS DEL ENTORNO
04 – AGRUPACION PARCELAS – CESION – COMPLEJO INMBILIARIO
05 – CESION – COMPLEJO INMOBILIARIO - SECCIONES Y AXONOMETRICA
06 – ORDENACION DEL AMBITO
07 – ORDENACION ALTURAS - SECCION A-A'
08 – ORDENACION ALTURAS – SECCION B-B'
09 – ORDENACION ALTURAS – SECCIONES C-C' / D-D' / E-E'
10 – TRATAMIENTO DE MEDIANERAS
10a- INSTALACIONES EN CUBIERTA
10b- AFECTACIONES AERONAUTICAS
11 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – FOTOGRAFIAS
12 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – PLANTA NIVEL 0
13 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – PLANTA NIVEL 1
14 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – PLANTA NIVEL 2
15 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – PLANTA CUBIERTA
16 – ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO – ALZADOS I

**ANEXO I – ESCRITURAS DE PROPIEDAD Y FICHAS CATASTRALES**
**ANEXO II – FICHA EDIFICIO PROTEGIDO**
**ANEXO III – ANTEPROYECTO HOTELERO**
**ANEXO IV – MEMORIA DE IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL**
**ANEXO V – CONTESTACION DE LA DIRECCION GENERAL DE SALUD PUBLICA Y ORDENACION FARMACEUTICA**
**ANEXO VI- INFORME DE LA CONSEJERIA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTES**
**ANEXO VII- INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL**
**ANEXO VIII – RESUMEN EJECUTIVO**

**DOCUMENTO 1 - MEMORIA**

## I.- ANTECEDENTES

### 1.1.- Promotor de la Innovación

La entidad mercantil CPS INTEGRACIÓN DE RECURSOS, S.L., con domicilio en calle Velázquez 51, 1º-D, Madrid 28001, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Hoja M-23559, Tomo 1252, Folio 12. N.I.F B28843332.

### 1.2.- Objeto y ámbito

El objeto de la presente innovación es posibilitar la construcción de un hotel de 5 estrellas categoría Gran Lujo con capacidad para unas 45 habitaciones en el barrio de la Victoria. El hotel se implantará en el edificio con protección arquitectónica situado de la calle Compás de la Victoria 5 y en los solares de las calles Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10 y Hernando de Zafra números 5 y 7.

La actuación se proyecta sobre las siguientes fincas cuya referencia catastral y registral es la siguiente:

| | | | | | Superficie solar | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **calle** | **nº** | **Referencia catastral** | **Registro** | **Edificio/solar** | **Catastro** | **Topografico** |
| Hernando de Zafra | 5 | 3858311UF7635N0001EP | Finca 1.543 | Solar | 123,00 | 117,59 |
| Hernando de Zafra | 7 | 3858310UF7635N0001 | Finca 1.544 | Solar | 174,00 | 180,25 |
| Cristo de la Epidemia | 6-8 | 3858320UF7635N0001UQ | Finca 37.146 | Solar | 121,00 | 120,71 |
| Cristo de la Epidemia | 10 | 3858322UF7635N0001WQ | Finca 30.732 | Solar | 146,00 | 143,51 |
| Compás de la Victoria | 5 | 3858314UF7635N0001 | Finca 1.982 | Edificio | 706,00 | 722,71 |
| **Total** | | | | | **1.270,00** | **1.284,77** |

De acuerdo con la medición de las parcelas, topografico que se adjunta al presente documento, la superficie real del ámbito es de 1.284,77 m2.

### 1.3.- Alcance de la innovación

Esta innovación, en sus aspectos básicos, tiene un triple objeto: en primer lugar, una operación de remodelación urbana habida cuenta las singularidades del entorno urbano en el que se encuentra esas fincas; en segundo lugar, una actuación de dotación dado que un proyecto de hotel de estas características requiere un ligero incremento de la edificabilidad sobre la permitida por las condiciones de edificación que son de aplicación conforme al PEPRI CENTRO y, finalmente, establecer la ordenación pormenorizada del conjunto de los inmuebles vinculados al hotel, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento.

### 1.4.- Equipo redactor

El Despacho Basso S.L, Marcos Roger Berghänel, Arquitecto

El Despacho Gómez-Villares y Atencia Abogados.

## II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

### 2.1.- Determinaciones del PEPRI Centro sobre el ámbito de esta actuación

Dicho sea de una forma sintética y sin perjuicio de un posterior desarrollo, el PEPRI contempla sobre este ámbito las siguientes determinaciones;

2.1.1. La apertura del Pasaje Trigueros

La apertura de esta calle es una previsión contemplada desde el PGOU de 1983 y mantenida en los dos planes generales siguientes de 1997 y 2011. Aparece representada igualmente en el PEPRI Centro.

2.1.2. Delimitación Unidad de Ejecución.

El PEPRI delimita una Unidad de ejecución por compensación con objeto de posibilitar la apertura de del Pasaje Trigueros. Tal como indica el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 4-6-2020, se han producido a lo largo del tiempo una serie de errores en cuanto a la concreta delimitación de esta unidad que finalmente afecta a parte de las parcelas núm. 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia.

2.1.3. La protección del edificio de Compás de la Victoria 5.

El Catálogo de Edificios Protegidos otorga protección arquitectónica grado I al inmueble situado en la calle de Compás de la Victoria 5, protección que alcanza al edificio y sus jardines, por ser un inmueble representativo del estilo decimonónico burgués, y todo ello con arreglo a las condiciones que establece la correspondiente ficha del catálogo. Según esa ficha, el edifico admite todos los usos que no modifiquen sus características especiales.

2.1.4. Las Condiciones urbanísticas de los solares de Cristo de la Epidemia y de Hernando de Zafra.

Los solares de calles Cristo de la Epidemia y Hernández de Zafra no están protegidos y están sujetos a las condiciones de edificación de la normativa del PEPRI. De acuerdo con su art. 39.6 el uso hotelero es compatible y alternativo del uso residencial.

**2.2.- Características de las fincas**

a). Las fincas que componen el ámbito son parcialmente colindantes entre sí. En efecto, tanto los solares de la calle Cristo de la Epidemia como los de la calle Hernando de Zafra, por su fondo, llegan a los jardines del inmueble de calle Compas de la Victoria 5. De este modo el jardín es elemento de articulación y nexo de unión de tres unidades parcelarias cuyos frentes sin embargo dan fachada a calles distintas.

b). El edificio de la calle Compás de la Victoria está destinado a restaurante.

c). Las parcelas de las calles Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra no están divididas interiormente, sino que conforman una unidad física. A su vez se trata de solares en cuanto que no están edificados, situación que se remonta, al menos al año 2008.

d). Las parcelas de calle Cristo de la Epidemia no tienen uso alguno. En cambio, los solares de la calle Hernando de Zafra están siendo usados como aparcamiento de vehículos del restaurante

*Fotografía aérea – Diputación de Málaga – año 2006*




*Fotografía aérea – Diputación de Málaga – año 2008*



**2.3. Estado actual del entorno urbano.**

2.3.1. Altura de las edificaciones existentes y medianerías vistas.

a). Como muestran las fotografías incorporadas a este texto, el entorno urbano colindante con los inmuebles de esta innovación presenta unas características muy acusadas en relación con la altura de la edificación. Si tomamos el polígono delimitado por las calles San Patricio al Norte y la plaza Victoria, también llamada Jardín de los Monos, al Sur y a su vez por las calles Cristo de la Epidemia a Poniente y Compás de la Victoria a Levante, se observa como al Norte del Pasaje Trigueros (y su prolongación) la ciudad conserva un número elevado de edificios protegidos de mediados o finales del siglo XIX, lo que a su vez ha determinado que los nuevos edificios tengan una altura proporcionada con la de aquellos. En cambio, desde el Pasaje Trigueros hasta la plaza Jardín de los Monos, la situación es radicalmente distinta porque en el pasado reciente se han levantado edificios claramente desproporcionados con este entorno. Así:

El edificio núm. 1 de la calle Cristo de la Epidemia tiene una altura de PB+9 plantas.

El edificio núm. 17 de la plaza de la Victoria, tiene una altura PB+9.

En la calle Compás de la Victoria los edificios núm. 1 y 3 presentan PB+7

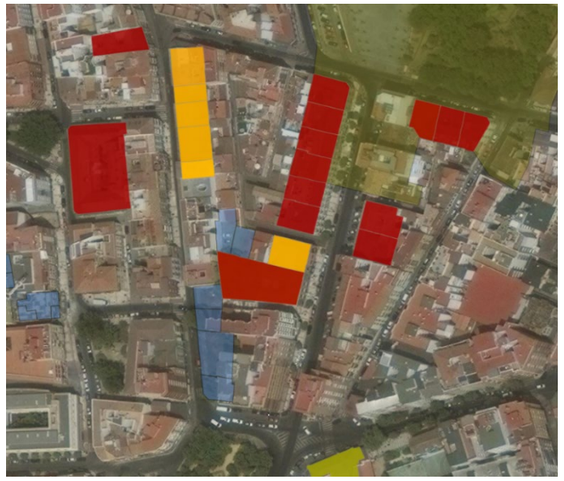
En el primer tramo del pasaje Trigueros, con fachada también a Compás de la Victoria, otro edifico con PB+8. Las traseras de estos cuatro últimos edificios constituyen el fondo de los solares de la calle Cristo de la Epidemia 6-8, 4 y 2.

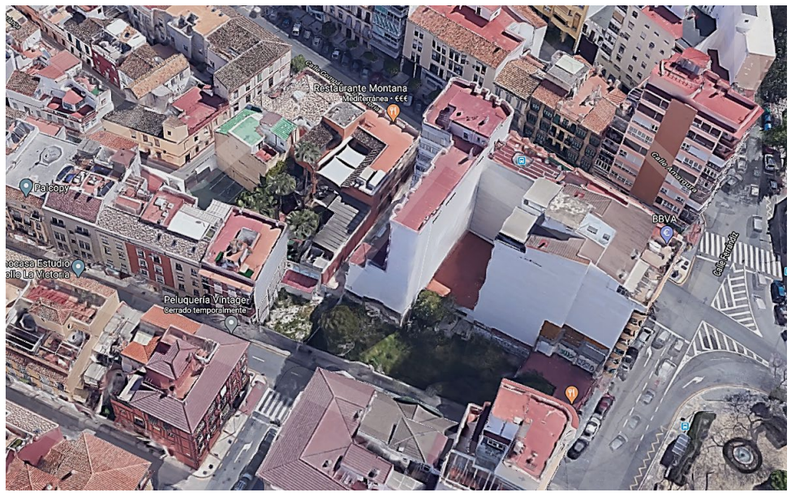
b). Otro hecho relevante que muestran las fotografías es que el tramo de calle Cristo de la Epidemia comprendido entre la prolongación del Pasaje Trigueros y la plaza Jardín de los Monos presenta una morfología distinta, dado que las parcelas no están edificadas, sino que son solares. Dos de esos solares, los núm. 6-8 y 10, forman parte del ámbito de esta innovación.

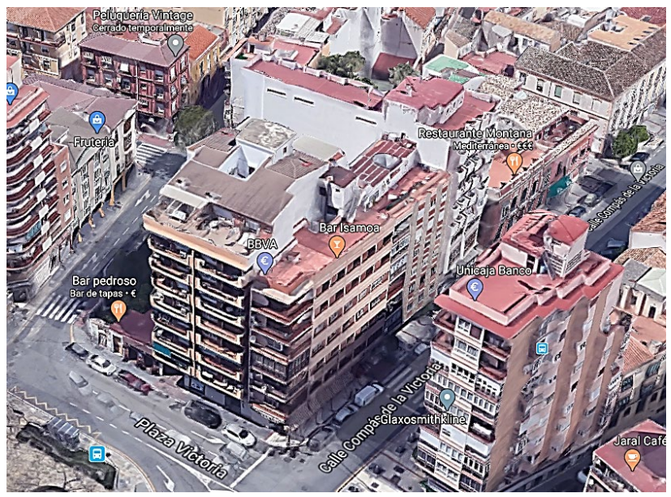
El fondo de estos solares son justamente las paredes medianeras de los edificios en altura que muestran las fotografías.

De modo que la conclusión que resulta de este estado cosas es que la manzana formada por los solares de las calles Cristo de la Epidemia, la plaza de la Victoria, Compás de la Victoria y pasaje Trigueros y su prolongación, presenta un problema de desordenación, ofrece una imagen desproporcionada de composición volumétrica y a la vez que antiestética. Pero al mismo tiempo, la existencia de los solares es una oportunidad para la recomposición de esta fachada urbana.

*Fotografías aéreas del entorno*





2.3.2. Características de las cubiertas de los edificios del entorno.

De acuerdo con el PEPRI-CENTRO, en su artículo 8. Tratamiento de cubiertas, sustituido por el artículo 12.4.2. del P.G.O.U., Condiciones de composición y ejecución, determina en su punto 8, lo siguiente:

*8. Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.*

Como se puede apreciar en la fotografía aérea del entono, las soluciones adoptadas para la cubierta en las edificaciones del entorno son variadas en su composición.

Dependiendo de la antigüedad del edifico, se observa que las más antiguas, frente de la calle Compas de la Vitoria entre los números 9 y 19, calle Cristo de la Epidemia números 24 al 30, se realizaron mediante cubierta inclinada de tejas, disponiendo de 2, 3 o 4 aguas. Entre estos existe la excepción del edificio de la calle Compás de la Victoria nº 5, ubicado dentro del ámbito de la presente innovación, que mayoritariamente las cubiertas son planas

Los edificios construidos durante los años 60,70 y 80 del pasado siglo la cubierta se realizó plana, calle Cristo de la Epidemia nº 12 y edificios en altura con frente a la plaza de la Victoria y calle Compas de la Victoria números 1 y 3.

Posteriormente los edificios construidos durante el presente siglo, calle Cristo de la Epidemia números del 14 al 22, se realiza una cubierta que en una franja estrecha cercana a la calle es inclinada de teja, y a continuación, el resto de la edificación es cubierta plana.

Observando las cubiertas de la calle Hernando de Zafra, se aprecia también una gran disparidad entre los edificios en cuanto a su cubierta, casi en la totalidad de ellos se utilizan los dos tipos de cubierta, sin ningún criterio en cuanto a su composición.

Por todo lo recogido en este punto, la propuesta de las nuevas edificaciones es dotar a las que disponen de frente a la calle Cristo de la Epidemia con cubierta plana. Las que disponen de frente a la calle Hernando de Zafra, en una primera franja de cubierta inclinada de teja, a nivel del forjado de pavimento de planta ático, alineadas en su fachada con las de los edificios de los números 3 y 9, medianeros con las nuevas edificaciones, y cubierta plana sobre la planta ático.

2.3.3 Proceso de renovación de la calle Cristo de la Epidemia

En esta calle el parque inmobiliario ha sido objeto de una profunda renovación. Tomando el tramo de calle comprendido entre la calle San Patricio y la plaza Victoria, su fachada oeste (numeración impar) se ha renovado mayoritariamente con nuevos edificios y solo permanecen con su alineación anterior al PGOU de 1971 tres inmuebles (los núm.  25, 13 y 11). La ausencia de edificios protegidos en este tramo de calle posibilitó que el PGOU DE 1971 estableciera una nueva alineación retranqueando la huella de los inmuebles anteriores, que ha permitido el ensanchamiento de la acera.

Lo contrario ha ocurrido en su fachada este (numeración par) en la que la presencia de unos edificios protegidos (los núm. 30, 28, 26 y 24) supuso el mantenimiento de la alineación coincidente con la fachada de estos inmuebles, que se prolongó a lo largo de toda la calle hasta la plaza de la Victoria. La renovación del parque inmobiliario ha sido menor y quedan los solares pendientes de edificar en su parte sur a los que nos hemos referimos.

Es una circunstancia común, tanto en una fachada como en la otra; que la numeración de los edificios no es consecutiva, sino a saltos, lo que parece dar a entender que las nuevas edificaciones han ocupado dos o más parcelas que con anterioridad estaban numeradas correlativamente.

*Fotografía aérea del entorno*



*Calle Cristo de la Epidemia*



2.3.4 La necesaria prolongación del pasaje Trigueros.

La prolongación del pasaje Trigueros, inicialmente prevista en el PGOU de 1983, está contemplada asimismo en el PEPRI Centro desde su aprobación allá en el año 1988. Esta previsión justifica por sí solo la apertura de esta vía para conectar las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria.

Pero es que, a su vez, hay una razón que la convierte en inexcusable; la lógica de movilidad urbana que impone comunicar dos calles paralelas pertenecientes al mismo entramado urbano, que en la actualidad se dan la espalda.

En el pasaje Trigueros confluye otro hecho físico relevante; el de constituir la divisoria o la frontera de dos espacios urbanos claramente diferenciados; el que se extiende al norte (ya sean los edificios protegidos números impares de la calle Compás de la Victoria o los edificios de PB+3 de la calle Cristo de la Epidemia, con la excepción del núm. 12 con PB+4) y el que se extiende hacia el sur y que conforma la manzana a la que nos hemos referido en el apartado anterior.

*Pasaje Trigueros*



**III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN.**

**3.1. Operación de remodelación urbana.**

El art. 31.2.a) Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), señala que los planes de protección de conjuntos históricos procurarán "El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido". Es decir, si concurren las circunstancias de mejora con las relaciones del entorno urbano o territorial y se evitan usos degradantes, es posible llevar a cabo operaciones de remodelación urbana. Esta modificación es un claro ejemplo de remodelación urbana.

3.1.1. Recomposición de la tipología edificatoria.

La evidente situación de desordenación de la manzana y la antiestética imagen que ofrecen las medianerías vistas requiere ser abordada. En este sentido la existencia de los solares en el tramo final de la calle Cristo de la Epidemia es una oportunidad que permite diseñar una fachada homogénea de este espacio y culminar la ordenación de esta manzana descompuesta.

Es cierto, que no es función de esta innovación definir esa fachada completa a la que nos referimos puesto que solo comprende dentro de sí dos solares, los numerados 6-8 y 10 de esta calle. Pero también es cierto que el éxito de la intervención solo se consigue pensando en el conjunto de los solares y de una ordenación completa de esta fachada. Que esta ordenación deba ser completa no significa que la fachada deba tener necesariamente las mismas características en cada tramo de calle o en todo su desarrollo. Así, el solar que hace esquina entre la plaza de la Victoria y la calle Cristo de la Epidemia tiene la singularidad de que, además de la medianería en su fondo, tiene a su lado, en el frente a la plaza, un edificio de 10 plantas de altura, lo que puede exigir un tratamiento propio que no sería aplicable al resto de los solares. Y de igual forma, el edificio con PB+4 situado en el núm. 12 de esta calle es otra singularidad que debe ser tenida en cuenta.

Los solares 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia son una parte de ese todo y a su escala constituye un elemento que debe coadyuvar a la recuperación de este espacio y entorno. Por ello, la presente innovación contempla una ordenación volumétrica para ambos solares de PB+4 que permite ofrecer una fachada homogénea y proporcionada con el espacio del que forma parte.

En efecto, la altura prevista de PB+4 para el solar núm. 10 es la misma con la que cuenta el edificio colindante que ocupa la parcela núm. 12 de esta misma calle. A su vez esa misma altura de PB+4 es la que esta innovación contempla para el solar núm. 6-8, que tiene a su fondo el edificio que hace esquina con la calle Compás de la Victoria y Pasaje Trigueros y una altura de PB+8

En el caso de los solares de la calle Hernando de Zafra la ordenación volumétrica que plantea esta innovación (PB+2+ático) se acomoda a las condiciones de edificación de la ordenanza (PB+2) y a la realidad existente toda vez que tanto el edificio núm. 3 de esta calle, como las traseras de los edificios número 14, 16 y 18 de Cristo de la Epidemia cuentan con PB+3. En definitiva, la determinación de la altura y forma de los edificios que propone esta innovación construir en los solares vacantes guardan relación con las edificaciones de la manzana de la que forman parte por el hecho natural de estar integrados en ella y contribuyen decisivamente a recomponer el escenario urbano, siendo una operación de remodelación urbana.

*Medianeras calle Cristo de la Epidemia*



*Medianeras calle Hernando de Zafra*



3.1.2. Mitigación del impacto visual causado por las medianerías vistas

Necesariamente y en aplicación del art. 12.4.3 del PEPRI Centro cualquier actuación que se hubiere proyectado en estos solares debería considerar la situación de las medianerías vistas de los edificios del entorno de la plaza de la Victoria y de su impacto visual sobre el espacio urbano del entorno. Ese precepto posibilita justamente el incremento de la altura sobre la establecida en el PEPRI con la finalidad de mitigar tales efectos. Esta medida que igualmente acoge la presente modificación del PGOU supone igualmente una mejora del entorno y, en consecuencia, constituye una actuación de remodelación urbana permitida.

3.1.3. La apertura del Pasaje Trigueros.

Como se ha expresado con anterioridad la apertura de esta calle supone una mejora de la comunicación entre dos vías paralelas e incomunicadas pese a su considerable longitud. Pero es que además, el hecho de tal apertura esté contemplada en el Plan General y en el PEPRI Centro supone por sí solo el reconocimiento del interés público de la apertura en la medida que las determinaciones del planeamiento cumplen justamente la finalidad de satisfacción de ese interés.

3.1.4. La edificación de los solares.

Las parcelas de calle Cristo de la Epidemia y de calle Hernando de Zafra son solares al menos desde el año 2008, encontrándose desde entonces en ese estado. Es decir, son solares antes de la declaración de Conjunto Histórico del Centro Histórico de Málaga por el Decreto 88/2012, de 17 de abril.

La construcción de estos solares supone por tanto acabar con una anomalía y dar al suelo el tratamiento que merece conforme a la legislación vigente, art. 134.3 LISTA. La dificultad para su construcción deriva de su escaso tamaño y el limitado aprovechamiento de los mismos en el caso de que se edificaran separadamente.

En el siguiente cuadro, se relacionan las parcelas, su superficie inicial, las cesiones y la superficie de las parcelas agrupadas:

| calle | nº | ref. catastral | Topografico Sup. solar | Pje Trigueros Sup. cesion | Trasvase entre parcelas | Superficie solares | Sup. Solares final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hernando de Zafra | 5 | 3858311UF7635N | 117,59 | 0,00 | 0,00 | 117,59 | **117,59** |
| Hernando de Zafra | 7 | 3858310UF7635N | 180,25 | 0,00 | 0,00 | 180,25 | **180,25** |
| Cristo de la Epidemia | 6-8 | 3858320UF7635N | 120,71 | 1,07 | 5,07 | 124,71 | **213,42** |
| Cristo de la Epidemia | 10 | 3858322UF7635N | 143,51 | 49,73 | -5,07 | 88,71 | |
| **Suma** | | | 562,06 | 50,80 | 0,00 | 511,26 | **511,26** |

Del estado actual resulta que:

i). Dos de las parcelas tienen un tamaño inferior a la superficie de parcela mínima (130m2) que regula el art.5.2 PEPRI; Cristo de la Epidemia 6-8 con 120,71 m2; y Hernando de Zafra 5 con 117,59 m2

ii). A su vez, la parcela de Cristo de la Epidemia 10 queda con una superficie de 88,71 m2 después de la cesión de 50,80 m2 para la prolongación del Pasaje Trigueros.

Es cierto que el PEPRI admite parcelas de menor tamaño si estuvieran registradas con anterioridad a su fecha de aprobación. Pero esa es una excepción que trata de evitar situaciones que de otra manera imposibilitaría la construcción de una parcela, como el caso de la finca de tamaño inferior que estuviera rodeada por edificaciones.

La superficie mínima de 130 m es la regla que establece el PEPRI porque entiende que esa la dimensión mínima adecuada en este entorno urbano. A lo anterior se añade otra circunstancia; si a estas pequeñas dimensiones se les deduce el espacio ocupado por patio de luces y ascensor y caja de escalera, la superficie útil resultante es tan reducida que resulta antieconómica en relación con la inversión necesaria para construir un edificio nuevo de estas características.

Este conjunto de circunstancias justifica que las actuaciones proyectadas en la presente modificación del PGOU tienen la condición de operación de remodelación urbana en la medida que suponen una mejora de las relaciones de accesibilidad, de adecuada transición tipológica entre zonas con muy distintas ordenaciones, de mitigación del impacto visual de las medianerías vistas y por tanto, de la relación de este conjunto de inmuebles con su entorno urbano.

3.1.5. La agrupación de parcelas.

En este contexto, la agrupación de los dos solares de calle Cristo de la Epidemia, para formar un único solar y finca hipotecaria, no es un hecho extraño o contrario al art. 31.2.a), LPHA sino acomodado a este precepto por dos motivos; porque manifiestamente se produce en el contexto de una operación de remodelación urbana (no de manera aislada) y porque cada de las circunstancias expresadas que acoge esta modificación del plan general están íntimamente relacionadas entre sí.

El informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de 25-8-2022 considera que está justificada la agrupación de estas parcelas de calle Cristo de la Epidemia. En cambio, no considera justificada la agrupación de los solares de calle Hernando de Zafra, por lo que en esta versión enero 2024 de la Innovación no se contempla la agrupación de los solares de calle Hernando de Zafra ni su regulación como complejo inmobiliario privado.

**3.2 Proyecto hotelero.**

Tomando como base, el edificio de la calle Compás de la Victoria 5, actualmente destinado a restaurante, la propuesta de la Propiedad es crear un hotel de 5*GL, aprovechando las características del inmueble que han merecido su protección arquitectónica.

Se incorporarán los edificios de la calle Cristo de la Epidemia y de la calle Hernando de Zafra. Siendo el patio central estructurante, incluido en la protección, el aglutinante de toda la actuación, en tanto sirve de espacio de descanso, como de comunicación interior entre los edificios que compondrán el hotel.

La edificabilidad total, propuesta sobre rasante de los nuevos edificios es de 2.292,44 m2, a la que se le ha de añadir la que actualmente dispone el edificio existente de 648,98 m2.

Dada la categoría del hotel, contemplando el conjunto de todos los edificios, se prevé que el número máximo de habitaciones sea inferior a 45, aprovechando los espacios y el diseño para así disponer del tipo suite en el mayor número posible.

3.2.1. Descripción arquitectónica del proyecto.

**a)**. Estamos concretando los parámetros urbanísticos, en un ámbito que requiere de intervenciones puntuales en todos los solares, para la máxima adecuación de las edificaciones propuestas a las edificaciones vecinas y al entorno urbano, preservando los requerimientos del PEPRI. Por lo que a cada frente de calle y a cada solar le corresponden actuaciones independientes. Que a continuación relacionamos de forma genérica.

Edificios con frente calle Cristo de la Epidemia

La altura de la edificación se adecua a las entregas con las medianeras a las que lindan o en previsión de la operación de remodelación urbana de todo el frente de la calle Cristo de la Epidemia hasta la Plaza de la Victoria, en lo que hoy son solares sin edificar.

Mirando de frente la fachada desde la calle, en el lado izquierdo, nuestro edifico se enrasará en cuanto a la altura y al número de plantas con la entrega de la medianera del nº. 12, correspondiendo a una altura de 16,17 m., y a cinco plantas (pl. baja y cuatro plantas pisos). Respecto de la medianera de la derecha, la entrega con el solar del nº 4, le corresponde una altura de 14,40 m., y a cuatro plantas (planta baja y tres plantas piso).

Edificios con frente calle Hernando de Zafra

Este frente está muy consolidado, a ambos lados de la calle, en el lado derecho del solar encontramos con la finca de la calle Hernando de Zafra nº 9, que dispone de una altura de planta baja y dos plantas piso, alineadas a la calle. Como continuación de esta medianera, está la que corresponde a la parte posterior de los edificios de la calle Cristo de la Epidemia, nº 14-16-18, que disponen de planta baja y tres plantas piso. En el lado izquierdo esta la finca de la calle Hernando de Zafra nº 3, compuesta de planta baja y dos plantas piso, alineadas a la calle y una tercera planta piso retranqueada.

Se prevén dos nuevos edificios con frente a esta calle, se desarrollan en cuatro plantas (planta baja, dos plantas piso y una planta ático), las tres primeras alineadas a la calle, con una altura igual a las de los edificios vecinos. La planta ático, retranqueada de la alineación de la calle, con la misma alineación y altura que la existente en el nº 3, discurre en casi la totalidad de la longitud de los solares y sirve como contrapunto a las medianeras ciegas de los edificios de la calle Cristo de la Epidemia.

Ambas edificaciones, toman como referencia, en cuanto altura, la determinada por la edificación existente en el número 3, tanto en los remates de la cubierta del techo de la planta tercera, como de la planta ático. La altura prevista para pl. baja y dos plantas, es de 9,98 m., y la prevista para pl. baja, dos pisos y ático, es de 13,28 m.




*Resumen de superficies de los edificios*

| calle | nº | Baja | Primera | Segunda | At/Tercera | Cuarta | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hernando de Zafra | 5 | 117,59 | 117,59 | 117,59 | 101,30 | | **454,07** |
| Hernando de Zafra | 7 | 180,25 | 180,25 | 180,25 | 107,32 | | **648,07** |
| Cristo de la Epidemia | 6-8-10 | 213,42 | 251,13 | 254,03 | 256,70 | 215,02 | **1.190,30** |
| TOTAL | | **511,26** | **548,97** | **551,87** | **465,32** | **215,02** | **2.292,44** |

**b)**. Aparcamiento de vehículos.

El hotel necesita contar con un número de aparcamientos en el propio inmueble dado que la zona está densamente edificada y no existe un grupo de plazas de aparcamiento en régimen alquiler o venta que puedan ser utilizadas por este establecimiento. Para cubrir esta necesidad se han previsto dos plantas de aparcamiento en el subsuelo de los edificios de calle Hernando de Zafra que posibilitan la construcción de 16 aparcamientos. Dada la forma de estos dos solares, para acceder al aparcamiento y minimizar la pérdida de espacio disponible que implicaría la construcción de una rampa de entrada y salida, se contempla la instalación de un ascensor de vehículos.

Asimismo, esta innovación contempla ocupar en el subsuelo de la finca de la calle Compás de la Victoria 5, una franja de 4,45 metros para destinarla a uso de aparcamiento en dos plantas que enrasarían con las dos plantas sótano de los edificios de Hernando de Zafra 5 y 7. Sin esta franja no puede habilitarse un aparcamiento en el subsuelo. La franja en cuestión se formaría mediante declaración de obra nueva de la finca de Compás de la Victoria y por tanto sería una pertenencia de esta propia finca que formaría parte de esta misma entidad hipotecaria.

**c)**. Sótanos

El edificio de Cristo de la Epidemia y los dos edificios de Hernando de Zafra, además de las plantas sobre rasante que se han indicado, disponen de dos plantas sótano, que se desarrollan independientes, exceptuando una conexión funcional entre ellas a nivel de sótano -1, que discurre por el solar de la calle Compas de la Victoria nº 5 y que consiste en un pasillo de servicio.

Los sótanos que corresponden a las fincas de la calle Cristo de la Epidemia nº 6-8 y10, ocupan el subsuelo de la totalidad de dichas parcelas, así como el de la prolongación del pasaje de Trigueros.

**d)**. El proyecto hotelero, debido a la configuración del ámbito (una finca ya construida y solares con frente a diferentes calles), se proyecta en cuatro edificios, con un patio central que vertebra todo el conjunto. Sirve de espacio de descanso, así como de comunicación entre los edificios.

Edificio calle Compás de la Victoria nº 5

Este edificio está incluido en el catálogo de edificios protegidos, con Grado de Protección Arquitectónica I, destinado a restaurante, en planta baja, En el ala con frente al pasaje de Trigueros, se sitúan los servicios de personal, cocina y una sala de comedor. En el ala opuesta servicios. En el frente de la calle se sitúa la recepción y la bodega, justo detrás la escalera y ascensor que comunican todas las plantas.

En el subsuelo de la parte no edificada se implantará un pasillo de conexión a nivel de planta sótano que comunicará el edifico de Cristo de la Epidemia con el edificio que se construya en el solar de calle Hernando de Zafra 7.

En la primera planta salas de comedor, y la planta segunda, el despacho de dirección.

El uso hotelero al que se destina edificio, y dado su valor arquitectónico, la planta baja se destinará a recepción de los huéspedes y servicios complementarios, en este caso coincidentes a los de restauración. La planta primera y segunda se destinarán a alojamiento.

Edificio calle Cristo de la Epidemia

Las dos plantas sótano, se destinan a servicios propios del funcionamiento del hotel. La planta baja, una parte a alojamiento y otra parte separada por el pasaje Trigueros a servicios. El resto de las plantas superiores a alojamiento.

Edificios calle Hernando de Zafra

Las plantas bajas a escaleras y ascensores, acceso de vehículos al aparcamiento subterráneo y el resto a salas y servicios propios. Las plantas primera, segunda y ático se destinan a alojamiento y pasillos.

*Esquema de acceso a los edificios y usos a los que destinan*




**e)**. Dentro del ámbito de actuación, se sitúa el edificio de la calle Compás de la Victoria, 5. Está incluido en el Catálogo de edificios protegidos, con nivel de Protección Arquitectónica, Grado I.

De acuerdo con el PGOU, Capítulo Tercero. Edificios Protegidos. Artículo 12.3.2. Niveles de Protección, apartado 2, y en el PEPRI, Artículo 17. Niveles de Protección, apartado 2, definen,

*Comprende los edificios que, por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y las posibilidades de su puesta en buen uso, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución.*

*Las obras o actuaciones permitidas, para el edificio de la calle Compás de la Victoria, 5 son las de Rehabilitación, de acuerdo con su ficha. Definidas en el Artículo 12.3.3. Definición de los tipos de actuación. Apartado 3. Rehabilitación,*

*La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.*

*Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.*

*No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición analógica con el mismo concepto tipológico.*

*Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.*

*El cumplimiento de las ordenanzas o normas higiénicas oficiales no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.*

Como hemos indicado, el ámbito de actuación incluye cuatro solares y una finca con un edificio Protegido, con nivel de Protección Arquitectónica, Grado I.

De acuerdo con el Articulo 12.3.10. Condiciones de edificación. Apartado 3.

*La Protección Arquitectónica de un edificio se realiza sobre el conjunto del edificio y la parcela donde se ubica según definición catastral en el momento de la aprobación de este PGOU.*

En nuestro caso, todas las parcelas son independientes catastralmente, anteriores a la aprobación definitiva del PGOU de Málaga en julio de 2011. Por lo que en ningún caso la Protección del suelo de la finca de la calle Compás de la Victoria, afecta al resto de parcelas.

3.2.2 Unidad de explotación.

Como se ha expuesto el uso previsto para el conjunto del ámbito es el hotelero lo que es conforme con el PEPRI, que en su artículo 39 (modificado por el art. 12.4.7 PGOU-2011), autoriza el uso hotelero como compatible y alternativo del uso residencial. Para la implantación del hotel es preciso la agrupación de los solares de calle Cristo de la Epidemia.

El funcionamiento de un hotel requiere una unidad de explotación que se proyecta también sobre el espacio físico en el que se implanta el hotel y sus servicios y con ello nos referimos a las habitaciones, al espacio de aparcamientos, las instalaciones comunes (escaleras, ascensores) y las dependencias destinadas al personal y servicios técnicos.

3.2.3.- La ocupación del subsuelo y vuelo en la prolongación del pasaje Trigueros.

Esta innovación contempla el uso privativo del subsuelo de la prolongación del Pasaje Trigueros hasta su encuentro con la calle Cristo de la Epidemia, así como el uso privativo del vuelo del expresado pasaje de las plantas superiores a la planta Baja

Esta circunstancia es debida a la necesidad de que la parte del hotel que se construya sobre las dos parcelas de la calle Cristo de la Epidemia constituya un edificio único y vinculado funcionalmente. Es decir, que la cesión en superficie del pasaje Triguero para uso y dominio público no interrumpe la comunicación interior entre las habitaciones y dependencias de servicio que se disponen en las partes del edificio situadas en la vertical y en subsuelo de los solares 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia.

Por ello, como la prolongación del pasaje Trigueros se interpone entre los dos solares de la calle Cristo de la Epidemia, se plantea la ocupación por el hotel del subsuelo y el vuelo a partir de la planta primera de la prolongación del citado pasaje.

La anchura mínima del pasaje es de 3,85 m y la altura mínima entre la rasante del pavimento acabado y la cara inferior del forjado del techo de planta baja de las edificaciones es de 3,50 m.

3.2.4 Situación de las nuevas edificaciones en las parcelas

Las nuevas edificaciones y construcciones propuestas en este documento, (un edificio en calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, edificio en calle Hernando de Zafra 5, edificio en calle Hernando de Zafra 7, construcción en el subsuelo de la parcela libre de edificación en la calle Compas de la Victoria 5 para uso de aparcamiento y pasillo de comunicación subterráneo entre los edificios de Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra 7) ocupan el correspondiente solar y no invaden ni sobrevuelan parcelas que no sean la propia que le da cabida.

Como se puede apreciar en el siguiente cuadro, la superficie construida máxima por planta, en ningún caso es mayor que la superficie de la parcela. La huella producida por cada una de las edificaciones incide al 100% sobre su parcela.

| | | Sup. | Superficie por planta | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **calle** | **nº** | **solar** | **Sotano -2** | **Sotano-1** | **Baja** | **Primera** | **Segunda** | **Atico** | **Huella** | **Ocupacion** |
| **Hernando de Zafra** | **5** | 117,59 | 117,59 | 117,59 | 117,59 | 117,59 | 117,59 | 101,30 | 117,59 | 100% |
| **Hernando de Zafra** | **7** | 180,25 | 180,25 | 180,25 | 180,25 | 180,25 | 180,25 | 107,32 | 180,25 | 100% |
| **Compas de la Victoria** | **5** | 722,71 | 66,57 | 105,88 | 328,54 | 263,18 | 57,26 | | 434,42 | 60% |

De una manera gráfica, en el siguiente croquis se superpone la edificabilidad en planta de la huella de cada edificación sobre su parcela, y como se aprecia, en ningún caso se superpone proyección de la huella de una edificación, correspondiente a una parcela, sobre la proyección de otra parcela.



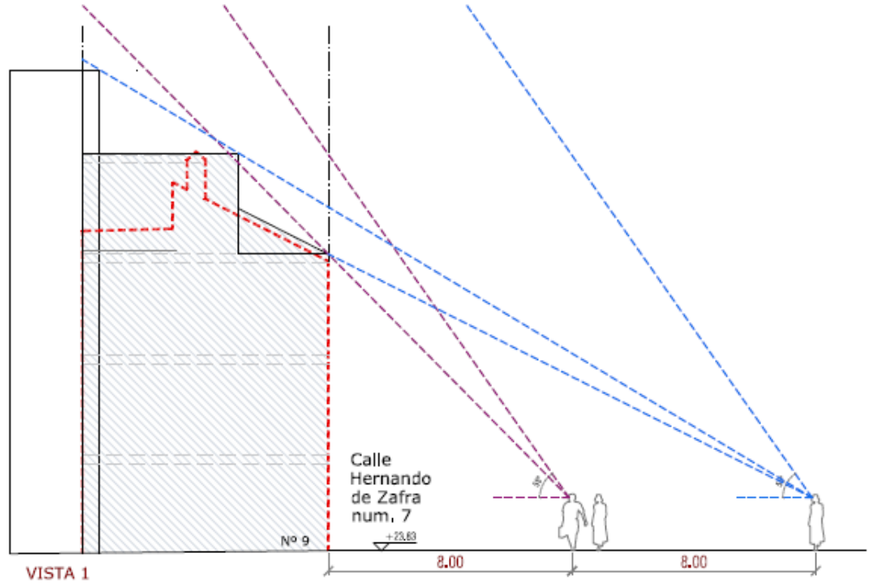

3.2.5 Protección visual elementos en cubierta.

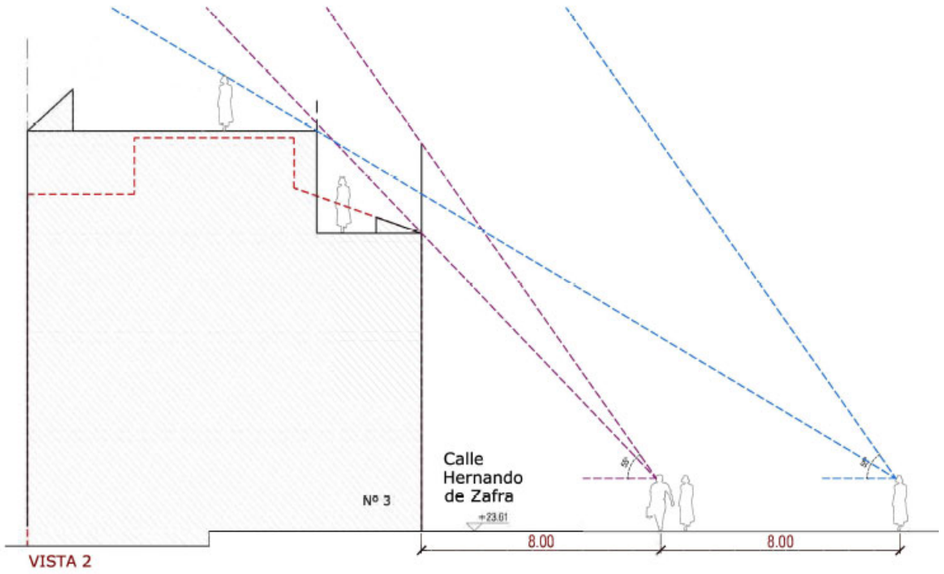
En esta revisión del documento también se ha tenido en cuenta en todas las edificaciones, el impacto que pudieran tener las instalaciones, sobre todo en planta cubierta, por lo que se han destinado espacios para la ubicación de maquinaria, teniendo en cuenta los siguientes aspectos,

- En el edificio de la calle Cristo de la Epidemia, la maquinaria de mayor volumen, se situará en la terraza de la planta tercera.
- En los edificios de la calle Hernando de Zafra, la maquinaria de mayor volumen se situará en la terraza de la planta segunda del número 7.
- Los elementos de captación solar se situarán en la planta cubierta de los edificios, en posición horizontal lo más cercana posible al solado.
- La escalera de acceso a cubierta del edifico de la calle Hernando de Zafra 7, se elimina la prevista en el documento anterior, situándola medianera con los edificios de la calle Cristo de la Epidemia. Su cubrición se realizará con un plano inclinado.

En los siguientes esquemas, vista 1 y vista 2, se aprecia la visual de que dispone una persona situada a nivel de calle, separada 8 m. y 16 m., de la fachada de los edificios de la calle Hernando de Zafra 5 y 7.

En la visual de una persona no se llegan a visualizar desde la calle los elementos de captación que se pudieran situar, en posición horizontal, sobre la cubierta de los edificios.



**IV.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN**

**4.- Requisitos legales de toda modificación del planeamiento urbanístico.**

De acuerdo con lo previsto en el art. 86.1 LISTA "La nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística." La justificación requerida en este caso se concreta en cuatro aspectos; i) el interés social que representa la construcción del hotel, ii) la apertura del pasaje Trigueros, iii) la operación de remodelación urbana y iv) la conformidad de la propuesta con el PEPRI Centro. Aspectos que acreditan que esta actuación se incardina dentro de los principios generales de viabilidad social, viabilidad ambiental y paisajística, ocupación sostenible del suelo y viabilidad económica señalados en el art. 4.2 LISTA

**4.1.- Interés social de la construcción de un hotel de gran lujo en el Barrio de la Victoria.**

4.1.1.- Actividad turística.

Málaga ha dado un espectacular salto en su capacidad de despertar interés en ciudadanos de todo el mundo, postulándose como una ciudad media que merece ser visitada. Según recoge el libro de Pedro Marín Cots "Renovación urbana y turismo en la ciudad antigua", publicado por Ediciones del Genal, el número total de turistas y excursionistas ha evolucionado de unos 700.000 en el año 2003 a 3.956.000 en el año 2017 y en paralelo a ello ha evolucionado el alojamiento turístico.

El número de plazas de viviendas turísticas ha pasado en esos dos años de referencia, de ser inexistente a ofertar 12.500. En los apartamentos, se ha pasado de un número insignificante a ofertar 4500 plazas.

Y una evolución igualmente relevante en cuanto a la planta hotelera y número de alojamientos que ofrece, que era de 25 hoteles con 2931 plazas en el año 2000 a 77 hoteles y 9666 plazas en 2017. De estos hoteles, 2 son de cinco estrellas, 24 de cuatro estrellas, 25 de tres, 19 de dos y 7 de una estrella. En la fecha de publicación del libro citado solo existía en Málaga un hotel de Gran Lujo.

4.1.2.- Valor añadido que representa la construcción de un hotel de categoría Gran Lujo.

Un hotel 5 estrellas Gran Lujo resulta ser un establecimiento emblemático en muchos aspectos; por su calidad, por el alto poder adquisitivo de sus usuarios, porque sus clientes pueden ser personas conocidas o con alto relieve social. Eso repercute positivamente en su entorno y traslada al lugar una referencia de valor que antes no era apreciada.

Que se establezca un hotel 5 estrellas Gran Lujo en la calle Compás de la Victoria remedia una de las debilidades de la implantación de la planta hotelera en Málaga; su excesiva concentración en la ciudad antigua, que no alcanza a extenderse a sus arrabales.

El hecho de que se apueste por un establecimiento hotelero de esta categoría implica asumir un riesgo empresarial, que se afronta después de un análisis de factores variados que van desde la fortaleza del destino turístico a la poderosa revitalización del Centro Histórico, de la ciudad de los museos a la ciudad marinera. En definitiva, es la expresión de confianza en la Ciudad de Málaga y sus oportunidades de negocio turístico.

Y, obvio es decirlo, la construcción de un hotel de este tipo y su explotación genera una importante actividad económica que repercute en su entorno inmediato y en la ciudad. En este sentido, resulta que no existen en el barrio de la Victoria establecimientos hoteleros. Los más próximos son el Hotel Monte Victoria en la calle Conde Ureña, 58 y el hotel Zenit Málaga situado en la calle Cuba,1.

4.1.3.- Creación de puestos de trabajo.

La puesta en marcha de un Hotel de esta categoría requiere una plantilla de 60 personas, de las cuales 12 son puestos directivos deben ser desempeñados por personas de reconocido prestigio en la profesión y, por tanto, con retribuciones superiores a la media del mercado.

Puestos directivos a cubrir:
Director/a General. Subdirector/a.
Jefe de Recepción
Jefe de Cocina. Subjefe de Cocina. Una Gobernanta.
Director/a de Comida y Bebida. Primer Maître.
Jefe de Mantenimiento con titulación.
Director/a de Recursos Humanos. Director/a de Comercial y Marketing.
Director/a de Spa.

Relación de puestos de trabajo no directivos:
Recepción 24 horas. Atención de habitaciones (Room Service) 24 horas.
Lavandería 18 horas.
Servicio de Restaurante. Servicio de Bar.
Conserjería 24 horas. Portero en puerta principal 24 horas.
Maletero/Botones 24 horas. Servicio de cobertura de habitaciones.

4.1.4.- Coste de construcción.

El coste estimado para la construcción del hotel asciende **5.678.456,25** euros, sin incluir los gastos de la promoción, ni incluir la necesaria inversión en equipamiento, de acuerdo con el siguiente desglose

| | m2 | | m2 | €/m2 | € |
|---|---|---|---|---|---|
| Bajo rasante | 1.296,57 | | 1.296,57 | 925 | 1.199.327,25 |
| Sobre rasante | 2.941,42 | Reforma | 648,98 | 1.250 | 811.225,00 |
| | | Ampliación | 2.292,44 | 1.600 | 3.667.904,00 |
| **TOTAL** | | | **4.237,99** | | **5.678.456,25** |

**4.2.- Apertura del pasaje Trigueros.**

La prolongación del actual pasaje supone la realización de uno de los objetivos del PEPRI Centro, por lo que su ejecución supone el cumplimiento de uno de los fines de interés público previstos en el planeamiento urbanístico municipal.

**4.3.- Operación de remodelación urbana.**

La actuación proyectada, por razón de sus características, tiene cabida en el concepto de operación de remodelación urbana al que se refiere el art. 31.2.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, (LPHA).

La situación descrita en al apartado 2.3 y 3.1 de la Memoria Informativa y Propositiva, es claramente reveladora de la existencia de una importantísima desordenación producto de unos edificios fuera de escala, dentro de una trama urbana rota por esas intervenciones edificatorias. En el contexto del PEPRI Centro, entendido como conjunto histórico, esa pieza es claramente una anomalía antiestética.

La presente Innovación lleva a la práctica el principio de eliminación de la contaminación visual o perceptiva contemplado en el art. 19 de la Ley 14/2007, en relación con el art. 31.1.f) de esa ley, que propugnan la adopción de medidas que eviten la contaminación visual de los bienes culturales.

De modo que la propuesta de esta innovación, de utilizar los solares situados en la calle Cristo de la Epidemia a partir del solar núm. 10 y hasta la plaza de la Victoria, con objeto de recuperar en la medida de lo posible el daño provocado por las desacertadas actuaciones descritas, constituye una operación de remodelación urbana y como tal enerva o exceptúa la prohibición de alterar el parcelario existente

**4.4.- Conformidad de la propuesta con el PEPRI CENTRO**

El incremento de altura que propone esta Innovación se encuentra amparado también en el art. 12.4.3 de las normas urbanísticas del PGOU (que modifica los arts. 7 y 22.bis del PEPRI CENTRO) que posibilita, en casos singulares de recomposición de medianerías, que por encima de la altura establecida para la calle, pueda prevalecer aquélla que resulte adecuada al escenario urbano existente, mediante la formulación de estudio de detalle que justifique la situación existente y establezca una ordenación de volúmenes adecuada a los inmuebles y a la problemática que presentan las medianerías existentes.

En este caso, es la propia Innovación la que acomete la tarea de recomponer esas paredes medianeras, poniendo de manifiesto en primer lugar la situación de desordenación existente y regulando después la ordenación pormenorizada de las condiciones de edificación de los solares.

Por este motivo, la presente Innovación hace innecesario el estudio de detalle al que se refiere el art. 12.4.3, al integrar y hacer suyas sus determinaciones.

**4.5.- Incremento de edificabilidad**

Conviene añadir que el art. 12.4.3 del Plan General posibilita la implantación de una altura distinta a la establecida en el PEPRI CENTRO en los casos justificados que así lo demande, pero sin alterar el aprovechamiento del suelo, por lo que este precepto no habilita por sí mismo un incremento de edificabilidad.

El incremento de edificabilidad que contempla esta innovación (545,24 m2t) supone un aumento del 22,75 % respecto de la existente. Este incremento se produce respecto del techo calificado como residencial con ordenanza de Ciudad Histórica y aplicado al uso compatible y alternativo de hospedaje. Siendo esto así el aumento de aprovechamiento objetivo es también del 22,75 % y esto supone que se da el supuesto de actuación de mejora urbana contemplado en el art. 27 LISTA, toda vez que se produce un aumento de edificabilidad que no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

La actuación precisa la delimitación de un área homogénea y una ejecución asistemática de acuerdo con lo dispuesto en el art. 110 LISTA

i). En primer lugar, que ese aumento es consecuencia de la aplicación conjunta de las reglas de ocupación en planta y de altura proyectada que contempla la presente Innovación, que en ambos casos resultan obligadas o exigidas por la operación de remodelación urbana que se propone. Es decir, que se trata de una circunstancia objetiva

ii). En segundo lugar, por la necesidad de contar con un número mínimo de habitaciones para el funcionamiento equilibrado del Hotel. Ya se ha expresado en otro lugar, pero es una realidad que los cuantiosos gastos de funcionamiento de un hotel de la categoría propuesta demandan un número mínimo de habitaciones para equilibrar la cuenta de resultado.

Este incremento de edificabilidad alivia ligeramente la penalización que produce el hecho de que el techo edificable del edificio protegido (648,98 m2) sea la edificabilidad de derecho que le corresponde a la finca. En el caso del inmueble protegido con protección arquitectónica grado I, cuya protección se extiende al suelo y al vuelo, al contar la parcela con una superficie de 722,71 m2, su índice de edificabilidad es de 0.89 m2t/m2s, que resulta muy inferior al de las parcelas de su entorno.

El incremento de edificabilidad que contempla esta actuación de mejora urbana está sujeta a los deberes previstos en el art. 28 LISTA, que comprende la entrega al municipio de la parcela correspondiente al 10 por 100 del incremento de aprovechamiento y de las cesiones suelo para dotaciones locales y sistemas generales que han sido cifradas en 141,77 m2 y 75,22 m2, respectivamente en informe de 30 de julio de 2021 del Dpto. de Planeamiento y Gestión.

Los artículos 28 y 115 LISTA permiten la monetización de estas cesiones de suelo. En el caso del suelo correspondiente al 10 por 100 de cesión se ha emitido informe por el Departamento de Actuaciones urbanísticas que cifra su valor en 838,42 unidad de aprovechamiento

Sobre las cesiones de suelo para dotaciones se ha pronunciado la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10 de septiembre de 2021, punto quinto, en el sentido de requerir al Dpto. de Actuaciones Urbanísticas informe de valoración de los suelos de cesión (141,77 m2 y 75,22 m2)

**4.6.- Complejo inmobiliario urbanístico.**

La apertura del pasaje Trigueros supone la ruptura de la unidad física que en la actualidad y desde hace años conforman las parcelas 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia. En relación con esta circunstancia, la presente Innovación contempla que dicha prolongación discurra en parte como soportal bajo el nuevo edificio que se construya en estas dos parcelas. Esta es una solución constructiva que ya se ha dado en el PEPRI CENTRO, concretamente entre la plaza La Judería y la calle Zegrí y, en consecuencia, se trata de una opción válida.

Lo que plantea a su vez esta Innovación es que el subsuelo del pasaje (desde la cota -1,30 descendente) y el vuelo (a partir del forjado de la planta primera), constituyan fincas de aprovechamiento privativo en tanto que el pasaje ensimismo considerado (desde la cota -1,30 ascendente y hasta la cara inferior del forjado de la planta primera) sea una finca de uso y dominio público. Esta solución arquitectónica y jurídica es lo que se conoce como complejo inmobiliario urbanístico que regula el art. 26.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

**4.7.- Unidad Funcional de los edificios situados en los solares 5 y 7 de la calle Hernando de Zafra.**

Cada uno de los edificios que se construyan en los solares números 5 y 7 de la calle Hernando de zafra son independientes arquitectónica y estructuralmente, sin embargo se permite que internamente y en todas sus plantas puedan estar comunicados con el fin de posibilitar el paso de un inmueble a otro sin solución de continuidad. Puntualmente también se admite que alguna dependencia auxiliar de uno de los edificios pueda estar en el otro inmueble. Esta situación de comunicación entre ambos edificios cesará en el momento en que deje de prestarse el uso hotelero.

**4.8- Unidad de ejecución.**

El PEPRI CENTRO delimitó una unidad de ejecución sobre parte de las parcelas situadas en los números 10 y 12 de la Calle Cristo de la Epidemia. En este último caso se trata de un edificio de 5 plantas de altura y habitado.

El informe del mes de junio de 2020 del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística da cuenta de las vicisitudes en orden a la delimitación de la unidad de ejecución. Finalmente, ese informe indica "que correspondería delimitar esa UE correctamente, en base a las necesidades reales para llevar a efecto la apertura viaria prevista en el PEPRI original, en la modificación de Elementos que se plantee".

La presente innovación delimita con precisión el trazado de la prolongación o apertura del Pasaje Trigueros que es la razón de ser de la delimitación de esa unidad de ejecución, cuyo ámbito se extiende a las parcelas 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia. A su vez, la unidad de ejecución coincide con el área homogénea

La delimitación gráfica tanto de la unidad de ejecución como del área homogénea, constan en el plano número 02a.

**4.9.- Mejoras aportadas por la modificación del PGOU que propone esta iniciativa.**

La ordenación que propone esta modificación del PGOU para posibilitar la construcción de un hotel de cinco estrellas gran lujo, se ajusta a los requisitos establecidos en el art. 4.2.a) LISTA en cuanto que implica una serie de mejoras que favorecen el interés general:

a). Lleva consigo la apertura de la comunicación entre las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria largamente diseñada por los instrumentos de planeamientos general y especial.

b). Su ordenación actúa como elemento de transición entre tipologías edificatorias claramente diferenciadas, favoreciendo la ocultación de medianerías vistas aberrantes.

c). El conjunto de la ordenación, por la suma de sus elementos particulares, constituye un supuesto de remodelación urbana dado que afecta a la movilidad, a la actividad económica, a la conservación y mejora del patrimonio edificado, a la mitigación de los efectos indeseables del paisaje urbano.

d). Coadyuva con la actividad turística al ofrecer una instalación hotelera de alta gama, lo que es posible por el hecho de disponer de un magnífico edificio protegido.

e). Representa un valor añadido para el barrio de la Victoria, sin que su implantación provoque efecto negativo alguno para su población.

f). El funcionamiento del hotel supone la creación de 60 puestos de trabajo.

g). La construcción del hotel conlleva la movilización de recursos económicos e inversiones importantes y la contratación de personal para la ejecución de la obra.

h). El objetivo perseguido por esta modificación forma parte de la actividad turística que es considerado como uno de los proyectos estrellas del segundo Plan Estratégico de Málaga. En el apartado denominado "MÁLAGA TUR" de este documento puede leerse lo siguiente:

"Este proyecto tiene como objetivo consolidar la metrópoli malagueña como capital de turismo cultural urbano, entendiendo que el turismo supone un elemento de desarrollo económico y a la vez de desarrollo urbano (…) Se pretende aprovechar y rentabilizar social y económicamente los trabajos desarrollados en la última década en la mejora del patrimonio y de las infraestructuras turísticas y culturales de la ciudad").

El Plan Estratégico del Turismo de Málaga 2016-2020 aporta una dimensión mayor en la medida que junto con el turismo cultural, añade el de congresos, el de cruceros y el idiomático. Este Plan Estratégico contiene un exhaustivo análisis de la evolución del, turismo en la ciudad de Málaga, de su posicionamiento en relación con el resto de las ciudades del mundo y de las actuaciones para su mejora equilibrada. Para ello describe particularmente la planta hotelera, el número de pernoctaciones, su incidencia en la actividad económica y en el empleo, para finalmente destacar el esperado crecimiento del número de establecimientos hoteleros. Este Plan está impulsado por el Foro de Turismo de Málaga Ciudad que está formado por el Ayuntamiento, el Aeropuerto, el Puerto, la Federación de Comercio de Málaga, Turismo y Planificación Costa del Sol, la Asociación Profesional de Informadores Turísticos, la Confederación de Empresarios de Málaga, la Cámara de Comercio, Industria y Navegación, la Universidad de Málaga, la Asociación de Empresarios Hoteleros de la Costa del Sol, la Asociación de Escuelas de Español, la Asociación del Centro Histórico, la Asociación de Empresarios Hosteleros de la Costa del Sol, la Asociación Empresarial de Agentes de Viajes, la Asociación de Empresas de Vehículo de alquiler, el Palacio de Ferias y Congresos y Málaga Convention Bureau.

Por su parte, la Agenda 21 de Málaga dedica un espacio al turismo y al centro histórico de la ciudad, señalando que "el turismo es un complemento de las actividades clásicas de la ciudad y debe integrarse de forma equilibrada y no suponer una carga para la ciudad antigua (…) También el turismo en caso de recesión económica, puede suponer un súbito desplome de parte de las actividades asumidas ya como ordinarias, de ahí la necesidad de reforzar la <calidad> de la oferta y de los servicios que atienden. Los niveles de excelencia el en servicio turístico siempre son menos vulnerables a los ciclos económicos".

La importancia pues de la actividad hotelera en el conjunto de la economía de la ciudad, la preferencia por los hoteles de alta gama, su implantación de forma equilibrada en el conjunto urbano, son aspectos todos ellos destacados por los documentos citados de los que hemos extractado, lógicamente, parte de sus textos.

La última legislación vigente en materia hotelera (el Decreto-Ley 13/2020, de 18 de mayo y la Ley 6/2021, de 15 de noviembre, de medidas de para la renovación y modernización de los establecimientos hoteleros turísticos, reconoce la importante aportación de la actividad hotelera al PIB de la Comunidad Autónoma y la conveniencia de que aumenten su categoría.

Queda justificado por tanto que esta modificación del Plan General satisface el interés general, sin perjuicio obviamente que también persigue un interés particular que es compatible y no se opone a aquél.

**4.10.- Compensación económica sustitutoria de las cesiones de suelo**.

La modificación del Plan General conlleva un incremento de edificabilidad de 545,24 m2 respecto de la permitida en aplicación de la ordenanza de edificación, y esto supone que el ámbito de la actuación conforme una actuación de transformación de mejora urbana (art. 27 LISTA), con los deberes señalados en el artículo 28:

a). Cesión del 10 por 100 del incremento de aprovechamiento de 54,52 m2 de techo edificable.

b). En cuanto a las cesiones de suelo para dotaciones locales y generales, el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 7-8-2020 determinó que sería de aplicación el índice de 0,26 m2s/m2c de espacios libres y equipamientos locales y el índice de 0,13795 para los sistemas generales. Dado que el incremento de aprovechamiento es de 545,24 m2 las cesiones ascienden a 141,77 m2 y 75,22 m2 respectivamente, por los conceptos indicados, según expresa el informe del indicado Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 5-4-21.

En este último informe municipal se indica que la cesión de suelo relativo al 10 por 100 que corresponde al municipio por el incremento de edificabilidad puede sustituirse por su equivalente económico, sustitución que es posible dado que la edificabilidad de 54,52 m2 no puede materializarse en suelo porque incumple la parcela mínima edificable. El art. 28 LISTA autoriza la compensación de este aprovechamiento por su equivalente económico. A su vez, el art, 115 LISTA contempla asimismo la posibilidad de sustituir la cesión de los suelos dotacionales por su equivalente en metálico cuando concurra el supuesto de "imposibilidad física de materializar la cesión de suelo".

En el caso de esta Modificación, ni en la zona homogénea ni en su entorno, hay un espacio hábil que permita su calificación como dotación a tales efectos. Estamos en su suelo urbano consolidado de la ciudad histórica y él todas las parcelas están ocupadas por edificaciones, viario o equipamientos.

En segundo lugar, la dimensión de suelo para dotaciones que resulta del incremento de aprovechamiento carece de entidad. En efecto, en el caso de los sistemas locales de espacios libres y equipamiento su extensión en la Zona Centro es de 235.736 m2 y la superficie requerida por esta modificación es de 141,77 m2 es mínima ya no solo porque representa un 0,060% de la superficie dotacional existente sino por lo exigua que resulta una extensión de 141,77 m2 de suelo. En el caso de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos existentes que miden 11.990.178 m2 la superficie de cesión requerida es de 75,22 m2 (0,00062%). No tiene sentido calificar como equipamiento una superficie de suelo tan raquítica como la que en este caso se necesitaría para mantener el equilibrio existente.

Concurren pues las dos reglas que permiten la sustitución de la cesión por su equivalente económico. En relación con esta cuestión en el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 5-4-2021 se indica que "Con respecto a la posibilidad de aportar por los interesados el equivalente en metálico de los suelos correspondientes al aumento de dotaciones, se informa que esta posibilidad obliga a esta Administración a dar cumplimiento posteriormente a las obligaciones que recogen los artículos 55.3.a) y 139.2 de la LOUA por lo que esta opción debería barajarse la última".

En atención a ello, el documento de modificación fechado en septiembre de 2021 y presentado por vía telemática el día 20–9-2021 ofreció como posibilidad alternativa y subsidiaria a la compensación económica la cesión de un local construido de valor equivalente. Esta opción, efectuada de buena voluntad y en línea con el criterio de que la compensación económica debería ser la última en ser barajada, sin embargo no es viable porque; (i) no se conoce inmueble en el que materializarse, (ii) exige dotar al local que hipotéticamente pudiera ser cedido al municipio con la calificación de equipamiento, y (iii) requiere por ello su determinación con carácter previo a la aprobación inicial para que los miembros de la comunidad de propietarios de la que forme parte el local puedan formular alegaciones en calidad de interesados.

Si no fuera así y en el curso del trámite de aprobación de esta modificación del Plan General se encontrara un local que pudiera ser admitido como cesión, (a cuyo efecto debería pronunciarse el Departamento de Actuaciones Urbanísticas -y posiblemente también la dependencia administrativa a la que estaría adscrito para que determinara su aptitud-), en un momento posterior a la aprobación inicial ello obligaría a una retroacción de actuaciones para que la comunidad de propietarios, en cuanto parte interesada, se pronunciara.

Realmente, la posibilidad de ceder un local del que ahora no se dispone, no es viable. El art. 115 LISTA admite la sustitución de la cesión por su equivalente económico en el supuesto de" imposibilidad física de materializar la cesión de suelo" y esta es la situación de hecho que concurre.

**4.11.- Impacto sobre la salud**.

Al objeto de dar cumplimiento al Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, sobre el procedimiento de la evaluación de impacto en la salud de esta modificación del Plan General, se formuló consulta previa elaborando a tal efecto una Memoria en la que con arreglo a dicha norma se describieron los contenidos de la presente modificación de planeamiento, valorando los aspectos relacionados con la salud de la población. Tal informe se adjunta como Anexo IV.

En respuesta a tal consulta, con fecha 7-10-2021 el Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica ha emitido una resolución que concluye afirmando que "nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales". De ahí que la modificación no deba someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud. Se adjunta dicha resolución como Anexo V.

**4.12.- Ordenación propuesta.**

La ordenación propuesta se resume en el siguiente cuadro:

| **CONCEPTO** | **PARAMETROS** |
|---|---|
| Clase de suelo | Urbano consolidado + Actuación de Transformación Urbanística<br>Incluye nueva delimitación de la UE |
| Ámbito de Planeamiento | PAM-C PEPRI (83)M PEPRI CENTRO |
| Denominación del expediente | Área de Transformación Urbanística de Mejora Urbana - Ordenada<br>PL29/2020<br>**Objeto:**<br>**Tramitar una ME PGOU para proponer una actuación de mejora urbana por incremento de aprovechamiento que permita, mediante la renovación urbana del entorno, la implantación de un Hotel sobre inmueble protegido y cuatro solares colindantes, llevando a cabo la apertura viaria del Pasaje Trigueros** |
| Estado y uso actual de la parcela | El ámbito está conformado por el inmueble de la C. Compas de la Victoria nº 5 y cuatro parcelas que actualmente son solares sin uso. |
| Uso Global/pormenorizado<br>Uso propuesto | RESIDENCIAL / Residencial<br>En aplicación del Art. 12.4.7-6_PGOU 2011 uso Hospedaje como uso alternativo. Hotel 5 estrellas GL |
| Ordenanza de aplicación | Ciudad Histórica. PEPRI Centro |
| Protecciones / Catalogaciones | El inmueble de la C. Compas de la Victoria nº 5 cuenta con protección arquitectónica Grado I. (zona II. Edif. 104 del Catálogo del PEPRI Centro)<br>Los solares se encuentran en el Conjunto Histórico del Centro (incoado BIC por Resolución de 18-7-1985 e inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz por Decreto 88/20212 de 17 de abril. - BOJA núm. 83 de 30 de abril de 2012) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie del ámbito | C. Compas de la victoria 5 | 722,71 $m^2$ | Según topográfico |
| | C. Hernando de Zafra 5 | 117,59 $m^2$ | Según topográfico |
| | C. Hernando de Zafra 7 | 180,25 $m^2$ | Según topográfico |
| | C. Cristo de la Epidemia 6-8 | 120,71 $m^2$ | Según topográfico |
| | C. Cristo de la Epidemia 10 | 143,51 $m^2$ | Según topográfico |
| | Superficie total del ámbito | 1.284,77 $m^2$ | Según topográfico |
| | | 1.270,00 $m^2$ | Según Catastro |
| | | 1.284,08 $m^2$ | Según documento e informe favorable del Negociado de Carto y Topografía (7-9-2020) |
| Superficie techo<br>C. Compás de la Victoria 5 | 648,94 $m^2$ t según licencia concedida OM 2002/34<br>(590 $m^2$ según Ficha Catalogo – 647 $m^2$ según Ficha Catastral) | | |
| Techo máximo permitido | No lo fija el PEPRI ni el PGOU. Debe cumplir los art.12.4.3 y 12.4.4 con respecto a las alturas máximas y los patios mínimos.<br>**El cálculo teórico, recogido en el documento es de: 2.396 $m^2$ t**<br>**El documento plantea aumentar la edificabilidad en: 545,24 $m^2$ t**<br>**Edificabilidad total permitida para el ámbito: 2.941,24 $m^2$ t** | | |
| Altura máxima permitida<br><br>Alturas propuestas | C. Cristo de la Epidemia **PB +3** según Artº 7 PEPRI Centro<br>C. Hernando de Zafra **PB +2** según Artº 7 PEPRI Centro<br>C. Cristo de la Epidemia **PB +4** según documento -<br>C. Hernando de Zafra **PB + 2 + A** según documento -<br>(+ 2 plantas de sótano) | | |
| Ocupación máxima permitida<br>Ocupación propuesta/<br>Patios propuestos | Patios obligatorios según Artº 12.4.4 del PGOU 2011<br>El inmueble protegido y su jardín mantienen la ocupación existente dado su grado de protección.<br>En el volumen de Hernando de Zafra se plantea un pequeño patio en la parte trasera que cumple como patio de ventilación según Artº 12.2.37-6<br>En el volumen de Cristo de la Epidemia no son necesarios patios. Salvo el tramo del Pasaje en la PB el resto plantea ocupación del 100% | | |
| Alineaciones | No está afectado por cambio de alineaciones. Se mantienen las originales salvo la apertura viaria prevista como se ha comentado tanto en el PGOU del 1983 como en el PEPRI original como una apertura viaria excepcional y delimitada como tal mediante Unidad de Actuación. | | |
| Sector nueva creación | **ATU-MU-O-C.1 “Pasaje Trigueros”** | | |
| Iniciativa | Privada | | |
| Servidumbre Aeronáuticas | NO está afectado por las Servidumbre Aeronáuticas según el plano I.5.6.2<br>*“Afecciones y Protecciones: Servidumbres Aeronáuticas”* del PGOU 2011 | | |
| Aparcamiento | Según el Art. 6.7.4 del PGOU 2011 Vigente se deberán prever en el subsuelo las plazas de aparcamiento correspondientes.<br>Se proponen dos plantas de sótano.<br>Esta cuestión es competencia del Departamento de licencias de la GMU | | |

## V. MEMORIA ECONÓMICA

### 5.1.- Memoria Económica, marco legal.

De acuerdo con el artículo 62.1 de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) los instrumentos de planeamiento deben "incorporar, en función de su alcance y determinaciones" una serie de documentos entre los cuales está una Memoria Económica, cuyo contenido, con arreglo a lo indicado en el epígrafe 4º de este artículo "contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica".

La expresión que utiliza el art. 62.1 ("en función de su alcance y determinaciones") evidentemente pretende matizar o modular la extensión y la profundidad de esos documentos de la Memoria Económica en atención a la importancia o magnitud del instrumento de planeamiento de que se trate. Es decir, que debe existir una relación de equilibrio o proporcionalidad entre el contenido documental de la Memoria Económica y el plan urbanístico de que se trate, porque no es lo mismo a estos efectos que el plan contemple la apertura de un tramo de calle de 100 m2 o que lleve consigo la implantación de una red viaria de 10.000 m2.

La legislación estatal a la que se remite el art. 62.1 está constituida por el artículo 22, apartados 4 y 5 del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana (real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre), que regula dos documentos; el informe de sostenibilidad económica que es preceptivo para las actuaciones de transformación urbanística y la memoria de viabilidad económica que es preceptivo para las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. De modo que la Memoria está formada por esos tres documentos.

### 5.2.- El objeto de estos documentos:

Estudio económico financiero. La LISTA no define el contenido de este estudio, pero siempre se ha entendido que debía reflejar la evaluación económica de las obras de urbanización y la determinación del agente, público o privado, que asume su ejecución o coste, expresando finalmente que existe capacidad económica para la realización del planeamiento, Art. 42 del reglamento de planeamiento.

Informe de sostenibilidad. Debe medir el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública de la que se trate por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, art. 22.4 TRLS/2015.

Memoria de viabilidad económica. La función que cumple esta memoria es la de garantizar la viabilidad económica de una actuación urbanística, sea de transformación o no, para los propietarios incluidos en esa actuación:

"(..) requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de la actuación (…)", art. 22.5 TRLS/2015. (El subrayado es nuestro)

Sobre el alcance de estos tres documentos económicos del planeamiento, transcribimos parcialmente el FJ decimosexto de la STS 27 de octubre de 2015 (recurso de casación 2180/2014, rj 2015/5580),

"Sentado lo anterior, conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios. En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística".

### 5.3.- Naturaleza de la actuación.

Con independencia de la modulación necesaria "en función de su alcance y determinaciones" del tipo de instrumento de planeamiento, es necesario también identificar la naturaleza de la actuación de acuerdo con la regulación urbanística establecida en la LISTA, habida cuenta que el Estado carece de competencia para esta determinación. Buena prueba de ello es la STC 143/2017 que ha declarado inconstitucional los apartados a), b), c), d), y e) del art. 22.5 del RD Legislativo 7/2015, 31 octubre por invadir la competencia de las Comunidades Autónomas para regular el contenido de la Memoria de viabilidad económica.

Pues bien, analizando cual sea la naturaleza de la actuación que se pretende mediante la modificación del PGOU para la implantación de un hotel, llegamos a la conclusión de que estamos en presencia de una actuación de transformación urbanística en su modalidad de "actuación de mejora urbana", porque su objeto (un incremento de aprovechamiento y la apertura de un pasaje) es el contenido propio de estas actuaciones conforme a los dispuesto en el art. 27.1 LISTA:

"Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización".

En relación con el objeto expresado el único aspecto que pudiera plantear una duda es si la apertura del Pasaje Trigueros, que mide 50,80 m2, puede considerarse reforma o renovación de la urbanización dado que esta actuación urbanística de mejora urbana tiene como límite "que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización".

En principio no parece que la apertura de este Pasaje, con una superficie 50,80 m2, pueda ser considerado como "reforma o renovación" de la urbanización por su escasísima entidad, y porque si se

entendiera que está dentro de ese concepto, cualquier arreglo de una acera, ya fuese un cambio de pavimento o una ampliación obligaría a calificar la actuación como de reforma interior. Pero hay otro dato que definitivamente aclara la cuestión y es el art. 29 relativo a las actuaciones de reforma interior que son aquellas que, entre otros cometidos, "hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización". En los casos de las actuaciones de reforma interior, el instrumento técnico que determina las características de las obras a realizar es el proyecto de urbanización, que está sometido, además, a una tramitación administrativa específica. En el caso de una obra tan limitada como es la apertura del Pasaje Trigueros, el Departamento de Planeamiento ha admitido que se resuelva con un proyecto de obras públicas ordinarias "debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito".

**5.4.- Estudio Económico Financiero**.

a). Las obras de mejora de la urbanización que corresponde a esta actuación consisten en la apertura del Pasaje Trigueros, para conectar el pasaje existente en la actualidad con la calle Cristo de la Epidemia, consiguiendo de esta manera unir esta calle con la calle Compás de la Victoria. La superficie de terreno que ocupa la expresada apertura asciende a 50,80 m2.

b). La ejecución de esta obra la asume el promotor de esta actuación. Tiene un coste de 6.604 €/m2 (50,80 m2 x 130€m2).

c). Esta actuación contempla la constitución de un complejo inmobiliario en la medida que el tramo de apertura del indicado pasaje formará parte del dominio público local desde la cota -1,30 ascendente, en tanto que el subsuelo, desde la cota -1,30 descendente, será de dominio privado.

**5.5.- Informe de Sostenibilidad Económica**.

Señala el art. 3.1, segundo párrafo, del Reglamento de Valoraciones sobre este Informe que:

"Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta".

En relación con lo anterior debe señalarse que en este caso la obra que determina un posible impacto sobre la Hacienda Local la constituye la apertura del Pasaje Trigueros. Y debe precisarse también que:

a). La implantación del Pasaje no representa impacto al municipio porque se ejecuta con cargo a la iniciativa privada.

b). La cota -1,30 ascendente que se destina al dominio público es para facilitar que debajo de la rasante de la calle pueda establecerse algún servicio público. Presumiblemente en un periodo de diez años posteriores a la ejecución de la apertura del pasaje no será necesario ninguna labor de mantenimiento, salvo la estrictamente de limpieza y el alumbrado público.

c). Que el único efecto para la Hacienda municipal es la prestación del servicio de limpieza (la disposición de dos puntos de luz en el interior del pasaje no consideramos que tenga cabida en un informe de esta naturaleza).

En atención a lo anterior, resulta que:

Según el Informe General de Contabilidad Analítica ejercicio 2019, el coste que soporta el Ayuntamiento de Málaga en concepto de limpieza de viario ascendió a 60.876.926,97€

Según la Fundación Ciedes, en la publicación "Málaga en cifras" expuesta en su portal electrónico, las dimensiones de las vías urbanas son las siguientes;

Calles peatonales 1.216.100 m2

Carriles bici: 88.426 m2 (40.194 metros lineales por 2,2 m de anchura)

Transporte público (222.523 m2 (63.578 metros lineales y 3,5 m2 anchura)

Red viaria: 651.755 m2 (65175 metros lineales por 10 metros anchura).

La superficie total de vías urbanas asciende a 2.178.804 m2.

De modo que el coste de limpieza de tales vías por metro cuadrado de suelo es de 27,94 €/m2 (60.876.926,97€/2.178.804m2). Consecuentemente el mantenimiento del tramo de apertura del pasaje Triguero implica un <u>coste anual de 72,10 euros</u>.

En el lado de los ingresos para las arcas municipales que resultan de esta actuación contemplamos las tasas de licencias y el impuesto de bienes inmuebles:

<u>Ingresos por tasas de licencia de obras</u>:

La obra nueva consistente en la construcción de 2292,44 m2 en los solares de calle Hernando de Zafra (1190,14 m2) y Cristo de la Epidemia (1190,30 m2) y aplicando la tarifa A.3.1.4 (10€/m2), supone una tasa de 22.924,4 euros.

Las obras menores de adaptación del edifico existente en la calle Compás de la Victoria 5, con una superficie de 648,98 m2 supone el pago de una tasa de 6.489 euros (tarifa A.2.4)

<u>Ingresos con el Impuesto de Construcciones, Obras e Instalaciones</u>:

3,8 por 100 de precio de ejecución material: 215.781 €

<u>Ingresos por cuota del IBI.</u>

El edificio de Calle Compás de la Victoria soporta una IBI anual de 2.309,92 euros, siendo su superficie edificada la de 648,98 m2, lo que significa una cuota de 3,55 €/m2.

Aplicando esta misma cuota a la superficie de nueva construcción (2292,44 m2) esto daría lugar a una cuota anual de 8.138 euros.

Queda acreditado por tanto que la realización de la actuación proyectada no tiene impacto para la Hacienda local o, mejor dicho, tiene un impacto económico positivo dado que los ingresos son muy superiores a los gastos que soporta.

**5.6.- Memoria de Viabilidad Económica**.

El hecho de que esta actuación esté concebida y ejecutada por un único propietario supone que el objeto de esta memora se limite a la determinación de su coste y a la justificación de su rentabilidad. De lo que se deja constancia en el cuadro que sigue.

La inversión total necesaria, para la construcción y puesta en funcionamiento del hotel de 5*, se cifra en un importe de **9.501.319 €.**

Teniendo en cuenta todos los costes necesarios, incluidos los que corresponden a la gestión urbanística, que se desglosan en el siguiente cuadro:

| INVERSION | | | |
|---|---|---|---|
| **COMPRA SOLARES** | | | **1.695.950** |
| **COSTES DE PROMOCION** | | | **1.165.447** |
| **COSTES URBANISTICOS** | | | **161.465** |
| 10% APROVECHAMIENTO MEDIO | | 45.714 | |
| URBANIZACION PJE. TRIGUEROS | | 6.604 | |
| CESION SUELO DOTACIONAL | | 71.313 | |
| CESION SUELO SISTEMAS GENERALES | | 37.835 | |
| **CONSTRUCCION** | | | **5.678.456** |
| **EQUIPAMIENTO** | | | **800.000** |
| **TOTAL INVERSION** | | | **9.501.319** |
| COSTE X HABITACION | 43 Hab. | | 220.961 |

La financiación necesaria para acometer la inversión está prevista, a un 50 % con recursos propios y el otro 50%, con financiación externa.

Los ingresos anuales previstos, ascienden a 2.746.625 €, que corresponden, a los ingresos por ventas de las 43 habitaciones, con una previsión de ocupación del 70 % y un precio de venta de 250 €/noche.

Los gastos anuales de explotación previstos ascienden a 1.750.000 €, que corresponden a personal, gastos generales, comidas, bebidas y varios, que suponen aproximadamente el 63,71 % de los ingresos anuales.

Para el cálculo de la rentabilidad de la inversión, se han considerado tanto los ingresos anuales, como los gastos de explotación fijos, sin incluir ningún tipo de revisión.

## RENTABILIDAD DEL PROYECTO

| AÑO | VENTAS | INTERESES | GTS. EXPLOT. | AMORTIZACIONES | RTDO. BRUTO | I.S. | RTDO. NETO | C.F. | VOLUCION PRESTAM | EXCEDENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | | | | | | | | | | |
| 1 | | 78.386 | 50.000 | | -128.386 | | -128.386 | -128.386 | 0 | -128.386 |
| 2 | | 78.386 | 50.000 | | -128.386 | | -128.386 | -128.386 | 0 | -128.386 |
| 3 | 2.746.625 | 78.386 | 1.750.000 | 207.370 | 710.869 | 113.524 | 597.345 | 804.715 | 330.638 | 474.077 |
| 4 | 2.746.625 | 72.930 | 1.750.000 | 207.370 | 716.324 | 179.081 | 537.243 | 744.614 | 336.093 | 408.520 |
| 5 | 2.746.625 | 67.385 | 1.750.000 | 207.370 | 721.870 | 180.467 | 541.402 | 748.773 | 341.639 | 407.134 |
| 6 | 2.746.625 | 61.748 | 1.750.000 | 207.370 | 727.507 | 181.877 | 545.630 | 753.000 | 347.276 | 405.725 |
| 7 | 2.746.625 | 56.018 | 1.750.000 | 207.370 | 733.237 | 183.309 | 549.928 | 757.298 | 353.006 | 404.292 |
| 8 | 2.746.625 | 50.193 | 1.750.000 | 207.370 | 739.062 | 184.765 | 554.296 | 761.666 | 358.830 | 402.836 |
| 9 | 2.746.625 | 44.272 | 1.750.000 | 207.370 | 744.982 | 186.246 | 558.737 | 766.107 | 364.751 | 401.356 |
| 10 | 2.746.625 | 38.254 | 1.750.000 | 207.370 | 751.001 | 187.750 | 563.251 | 770.621 | 370.770 | 399.851 |
| 11 | 2.746.625 | 32.136 | 1.750.000 | 207.370 | 757.118 | 189.280 | 567.839 | 775.209 | 376.887 | 398.322 |
| 12 | 2.746.625 | 25.918 | 1.750.000 | 207.370 | 763.337 | 190.834 | 572.503 | 779.873 | 383.106 | 396.767 |
| 13 | 2.746.625 | 19.596 | 1.750.000 | 207.370 | 769.658 | 192.415 | 577.244 | 784.614 | 389.427 | 395.187 |
| 14 | 2.746.625 | 13.171 | 1.750.000 | 207.370 | 776.084 | 194.021 | 582.063 | 789.433 | 395.853 | 393.580 |
| 15 | 2.746.625 | 6.639 | 1.750.000 | 207.370 | 782.615 | 195.654 | 586.962 | 794.332 | 402.384 | 391.948 |
| 16 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 17 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 18 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 19 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 20 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 21 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 22 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 23 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 24 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 25 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 26 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 27 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 28 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 29 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 30 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 31 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 32 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 33 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 34 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| 35 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | 799.311 |
| | | | | | | | | | | |
| | **90.638.625** | **723.419** | **57.850.000** | **6.843.219** | **25.221.987** | **6.305.497** | **18.916.490** | **25.759.710** | **4.750.659** | **21.009.050** |

## CUADRO DE AMORTIZACION

| | | | |
|---|---|---|---|
| CAPITAL : | 4.750.659 | AÑOS DE CARENCIA | 2 |
| INTERES : | 1,65% | PERIODOS DE CARENCIA | 2 |
| AÑOS : | 15 | PERIODOS CON AMORTIZACION | 13 |
| PAGOS X AÑO : | 1 | Total periodos | 15 |

| CUOTA DEL PERIODO : | 409.024 |
|---|---|

| PERIODO | CR. VIVO | TOTAL | INTERESES | AMORTIZ. | PENDIENTE |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.750.659 | 78.386 | 78.386 | 0 | 4.750.659 |
| 2 | 4.750.659 | 78.386 | 78.386 | 0 | 4.750.659 |
| 3 | 4.750.659 | 409.024 | 78.386 | 330.638 | 4.420.022 |
| 4 | 4.420.022 | 409.024 | 72.930 | 336.093 | 4.083.928 |
| 5 | 4.083.928 | 409.024 | 67.385 | 341.639 | 3.742.290 |
| 6 | 3.742.290 | 409.024 | 61.748 | 347.276 | 3.395.014 |
| 7 | 3.395.014 | 409.024 | 56.018 | 353.006 | 3.042.008 |
| 8 | 3.042.008 | 409.024 | 50.193 | 358.830 | 2.683.178 |
| 9 | 2.683.178 | 409.024 | 44.272 | 364.751 | 2.318.427 |
| 10 | 2.318.427 | 409.024 | 38.254 | 370.770 | 1.947.657 |
| 11 | 1.947.657 | 409.024 | 32.136 | 376.887 | 1.570.770 |
| 12 | 1.570.770 | 409.024 | 25.918 | 383.106 | 1.187.664 |
| 13 | 1.187.664 | 409.024 | 19.596 | 389.427 | 798.237 |
| 14 | 798.237 | 409.024 | 13.171 | 395.853 | 402.384 |
| 15 | 402.384 | 409.024 | 6.639 | 402.384 | 0 |

*En el cuadro superior se refleja la amortización de la financiación externa, con una previsión del tipo de interés del 1,65 %, por un periodo de 15 años.*

Vistos los cuadros anteriores, se considera que una rentabilidad anual superior a un 8 % sobre la inversión realizada, es adecuada.

Málaga, junio de 2024

ROGER BERGHÄNEL, MARCOS (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por ROGER BERGHÄNEL, MARCOS (AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2024.11.01 16:06:57 +01'00'

Fdo. Alvaro García-Cabrera Mata
Abogado

Fdo. Marcos Roger Berghänel
Arquitecto

**DOCUMENTO 2 – NORMATIVA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1.**

**NORMATIVA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1.**

**Primera. Objeto.**

La presente innovación regula las condiciones de ordenación, edificación y ejecución del ámbito formado por los solares números 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia, 5 y 7 de la calle Hernando de Zafra y del inmueble situado en la calle Compás de la Victoria, 5.

La regulación establecida en este documento de planeamiento tiene la condición de pormenorizada o detallada por lo que podrá ser ejecutada directamente sin necesidad de instrumento de desarrollo y sin perjuicio de la aprobación de proyecto de reparcelación, si fuere necesario.

Por el motivo expuesto no se será exigible la redacción del estudio de detalle a que hacen referencia los artículos del PGOU siguientes:12.4.2-9.3 sobre el respeto de la estructura parcelaria, 12.4.3, sobre el número de plantas y alturas de los edificios, 12.3.10 a 12.3.12 sobre condiciones de edificación y usos en los edificios protegidos y los correlativos del PEPRI CENTRO 23 y 24. Tampoco será preceptiva la exigencia de estudio de detalle en relación con la unidad de ordenación a la que se refiere el art. 22 del PEPRI. Todo ello, en atención a que la ordenación pormenorizada de este documento cumple todas las normas establecidas en el PGOU y en el PEPRI en cuanto a las condiciones de edificación exigibles.

**Segunda. Clasificación del suelo**.

La innovación lleva consigo un incremento de edificabilidad superior al 10 por 100 del aprovechamiento objetivo. Al contrario de lo que ocurría durante la vigencia de la LOUA esta circunstancia no provoca un cambio de clasificación del suelo, sino un cambio de régimen, dado que ahora sigue siendo un suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística en la modalidad de actuación de mejora urbana, art. art. 27 LISTA.

La actuación de mejora urbana, propiciada por el incremento de edificabilidad, comporta el cumplimiento de dos obligaciones legales; las cesiones de suelo para dotaciones y sistemas general y la cesión del 10 por 100 del aumento del aprovechamiento objetivo respecto del aprovechamiento preexistente. A esta actuación, de acuerdo con el informe del Departamento de Planeamiento de 5/4/21, le corresponde una cesión de suelo dotacional de 141,76 m2 (545.24 x 0,26) y una cesión de suelo de sistema general de 75,21 m2 (545,24 x 0,13795).

A su vez, debe compensar los metros cuadrados de techo edificable correspondientes al 10 por 100 de aprovechamiento, que ha sido tasado inicialmente en 838,42 euro/uu.aa por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas en informe de 7-5-2021.

Por lo que la ordenación del ámbito se resume en la siguiente ficha:

# SUELO URBANO

**Área Homogénea**

## IDENTIFICACION

| BARRIO | C | HOJA | 17 | ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" |
|---|---|---|---|---|

**Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana_Ordenada**

## ORDENACION PRECEPTIVA

| Area de Reparto | Uso | Superficie (m2s) | Sup. con Aprov. (m2s) | Suelo Público Asociado (m2s) | In. Edificabilidad (m2t/m2s) | Aprov. Medio UA/m2s | Densidad Viv./Ha |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ASISTEMÁTICA | Residencial | 1.284,08 | 1.284,08 | | | | |

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Recuperación de inmueble protegido y adaptación al uso de hospedaje de categoría superior de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el Art. 12.4.7-6 del PGOU.

2.- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545.24 m²t .

3.- Se admite una elevación de altura en el volumen hacia calle Hernando de Zafra (de PB+2 a PB+2+A) y Cristo de la Epidemia (de PB+3 a PB+4).

4.- Se debe realizar la apertura viaria peatonal de la continuidad del Pasaje Trigueros hasta la calle Cristo de la Epidemia a nivel de PB manteniendo la titularidad privada, mediante constitución de complejo inmobiliario, de subsuelo y vuelo. Se deberá ceder ,urbanizada, la superficie del pasaje de nueva apertura que asciende a unos 51 m²s.
Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias. Esto conlleva que se trate de una Actuación de Mejora Urbana en cumplimiento de los artº 24 y 27 de la LISTA

5.- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28.b) de la LISTA se permitirá la sustución en metálico de los 220 m²s que se deben ceder correspondientes al suelo dotacional.

6.- Las fachadas a cl Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. Los espacios con fachada a esa calle contarán con al menos una conexión con el exterior por lo que los usos que se propongan deberán contar con esta premisa y ser acordes a la misma.

7.- El inmueble de calle Cristo de la Epidemia de nueva planta no podrá superar la cota del colindante de Cristo de la Epidemia nº 10, ni reducir las alturas libres de planta con respecto a las aprobadas. Prevaleciendo este criterio frente a la posibilidad de edificar una cuarta planta a Cristo de la Epidemia. En la medianera hacia el nº 4 de la misma calle la planta 4ª se deberá retranquear para no generar nueva medianera.

| Usos | Sup. de Suelo Edificable (m2s) | Superficie de Techo Edificable (m2t) | CP Relativos | Aprov. Objetivo (UAS) | Número de Viviendas | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología de Referencia |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL LIBRE (PGOU 2011) | | 2.396,00 | 1,00 | 2.396,00 | 30 | B+2 / B+3 | PEPRI Centro |
| RESIDENCIAL LIBRE ( INCREMENTO) | | 545,24 | 1,00 | 545,24 | 7 | B+2+A / B+4 | PEPRI Centro |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| TOTALES: | | 2.941,24 | | 2.941,24 | 37 | | |

| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | 10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS | 54,52 |
|---|---|---|---|

| Dotaciones | | | | | | | | Totales | m2s | % Suelo Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Espacios Libres | | Educativo | | Social-Deportivo | | SIPS | | | | |
| m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Tota | m2s | % Suelo Total | Dotaciones | 220 | 17,13% |
| | | | | | | | | Viario | 51 | 3,97% |
| | | | | | | 220 | 17,13% | m²s dotacional/100m²t residencial | | |

CRITERIOS NO VINCULANTES

## OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

| DESARROLLO Y GESTION | | CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INSTRUMENTO DE DESARROLLO: | ME PGOU incluye Ord (art.24-27-69 LISTA) | ARQUEOLOGICA: | --- | CARRETERAS: | --- |
| | | | | AERONAUTICA: | --- |
| UNIDAD DE EJECUCION: | ASISTEMÁTICA | VIA PECUARIA: | --- | COSTAS: | --- |
| EJECUCION: | | HIDRAULICA: | --- | IMPACTO AMBIENTAL: | --- |

## Identificación y Localización




## Ordenación Pormenorizada



**Tercera. Área Homogénea**

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 27.3 LISTA se debe proceder a la delimitación del Área Homogénea que es el espacio al que se atribuye un incremento de edificabilidad, en este caso coincidente con el ámbito de actuación y por tanto la totalidad de las parcelas de calle Cristo de la Epidemia núm. 6-8 y 10, de la calle Hernando de Zafra 5 y 7 y la correspondiente al edificio de la calle Compás de la Victoria 5, cuya delimitación gráfica se refleja en el plano número 02a.

El art. 27.3 señala que el Área Homogénea estará formado también por las parcelas en las que se materialice el deber de cesión de suelo que proceda por razón del incremento de aprovechamiento. Dada la situación de consolidación de la edificación en el entorno inmediato o próximo, no se contempla parcela de cesión en el Área Homogénea.

Dándose estas circunstancias, los arts. 28, a) y b) LISTA excepcionan en este caso la cesión de suelo cuando además los suelos de cesión resultantes del incremento de aprovechamiento no tienen entidad para quedar integrados en la red de dotaciones públicas existentes. Supuesto que igualmente concurre.

**Cuarta. Ordenación pormenorizada de las condiciones de edificación y uso.**

Las condiciones de edificación son las determinadas por la Ordenanza del PEPRI CENTRO y en P.G.O.U. de Málaga con particularidades que se recogen a continuación.

1.-Agrupación de parcelas.

Se agrupan las parcelas de la calle Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10, descontada la superficie para la prolongación del pasaje Trigueros, dando un solar de una superficie de 213,42 m2, de acuerdo con el siguiente cuadro,

| calle | nº | ref. catastral | Topografico Sup. solar | Pje Trigueros Sup. cesion | Trasvase entre parcelas | Superficie solares | Sup. Solares final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cristo de la Epidemia | 6-8 | 3858320UF7635N | 120,71 | 1,07 | 5,07 | 124,71 | **213,42** |
| Cristo de la Epidemia | 10 | 3858322UF7635N | 143,51 | 49,73 | -5,07 | 88,71 | |

Las parcelas resultantes se describen gráficamente en el plano número 04.

2.- Alineaciones

Se mantienen la alineaciones y rasantes del parcelario existente, con las siguientes excepciones,

- La prolongación del pasaje Trigueros, de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U.
- El edificio de la calle Cristo de la Epidemia, su quinta planta sobre rasante, se separa 2,37 m., de la medianera del solar del número 4, medidos en el plano de fachada.
- El edificio de la calle Hernando de Zafra, su planta ático se retrasa de la alineación en un frente 3m. y en el otro 3,50 m.

De acuerdo con plano número 06 de ordenación del ámbito.

3.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida en los solares, sobre rasante, se fija de acuerdo con el siguiente cuadro

| calle | nº | Baja | Primera | Segunda | At/Tercera | Cuarta | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hernando de Zafra | 5 | 117,59 | 117,59 | 117,59 | 101,30 | | **454,07** |
| Hernando de Zafra | 7 | 180,25 | 180,25 | 180,25 | 107,32 | | **648,07** |
| Cristo de la Epidemia | 6-8-10 | 213,42 | 251,13 | 254,03 | 256,70 | 215,02 | **1.190,30** |
| **TOTAL** | | **511,26** | **548,97** | **551,87** | **465,32** | **215,02** | **2.292,44** |

La superficie prevista a edificar en la totalidad del ámbito se desglosa en los siguientes cuadros, incluyendo la superficie bajo y sobre rasante

| | Edificabilidad | | Incremento | |
|---|---|---|---|---|
| | propuesta | PEPRI | B/R | S/R |
| **Hernando de Zafra 5** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 117,59 | 117,59 | 0,00 | |
| pl. sótano -1 | 117,59 | 117,59 | 0,00 | |
| Pl. baja | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. primera | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. ático | 101,30 | 0,00 | | 101,30 |
| **Total superficie bajo rasante** | **235,18** | **235,18** | **0,00** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **454,07** | **352,77** | | **101,30** |
| **Total superficie** | **689,25** | **587,95** | | |
| **Hernando de Zafra 7** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 180,25 | 180,25 | 0,00 | |
| pl. sótano -1 | 180,25 | 180,25 | 0,00 | |
| Pl. baja | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. primera | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. ático | 107,32 | 0,00 | | 107,32 |
| **Total superficie bajo rasante** | **360,50** | **360,50** | **0,00** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **648,07** | **540,75** | | **107,32** |
| **Total superficie** | **1.008,57** | **901,25** | | |
| **Cristo de la Epidemia 6-8-10 y vuelo** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 264,22 | 213,42 | 50,80 | |
| pl. sótano -1 | 264,22 | 213,42 | 50,80 | |
| Pl. baja | 213,42 | 213,42 | | 0,00 |
| Pl. primera | 251,13 | 213,42 | | 37,71 |
| Pl. segunda | 254,03 | 213,42 | | 40,61 |
| Pl. tercera | 256,70 | 213,42 | | 43,28 |
| Pl. cuarta | 215,02 | 0,00 | | 215,02 |
| **Total superficie bajo rasante** | **528,44** | **426,84** | **101,60** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **1.190,30** | **853,68** | | **336,62** |
| **Total superficie** | **1.718,74** | **1.280,52** | | |
| **Compás de la Victoria 5** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 66,57 | | 66,57 | |
| pl. sótano -1 | 105,88 | | 105,88 | |
| Pl. baja | 328,54 | 328,54 | | 0,00 |
| Pl. primera | 263,18 | 263,18 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 57,26 | 57,26 | | 0,00 |
| **Total superficie bajo rasante** | **172,45** | **0,00** | **172,45** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **648,98** | **648,98** | | **0,00** |
| **Total superficie** | **821,43** | **648,98** | | |
| **Terrazas cubiertas** | **14,55** | **14,55** | | |

| RESUMEN AMBITO | Edificabilidad | | Incremento | |
|---|---|---|---|---|
| | propuesta | PEPRI | B/R | S/R |
| Total superficie bajo rasante | 1.296,57 | 1.022,52 | 274,05 | |
| Total superficie sobre rasante | 2.941,42 | 2.396,18 | | 545,24 |
| Total superficie | 4.237,99 | 3.418,70 | | |

La edificabilidad máxima de las nuevas construcciones, sobre rasante, es de 2.292,44 m2, incluida la superficie de los patios a efectos de edificabilidad.

La edificabilidad total del ámbito, sobre rasante incluida la del edificio de la calle Compás de la Victoria es de 2.941,42 m2

4.- Número de plantas y alturas máximas

El número de plantas y las alturas máximas se fijan de acuerdo con el siguiente cuadro

| calle | nº | plantas | altura |
|---|---|---|---|
| Hernando de Zafra | 5-7 | PB+2 | 9,98 |
| | | PB+2+atico | 13,17 |
| Cristo de la Epidemia | 6-8-10 | PB+3 | 14,40 |
| | | PB+4 | 16,17 |

La aplicación del número de plantas y las alturas, por cada frente de calle, se recoge su aplicación en los planos números 07, 09 y 10.

Por encima de la altura máxima se permite:

- Elementos de ventilación, salidas de humos y elementos técnicos de las instalaciones.
- Elementos de captación solar, situados en posición horizontal, sobre el solado de la cubierta y no visibles desde la calle.
- Casetón de escalera de acceso a la cubierta, con una altura máxima de 2,75 m, en su parte más alta, realizándose su cubrición en un plano inclinado descendente.
- El desembarco de una parada de ascensor en la cubierta, superior a la planta ático, de los edificios de la calle Hernando de zafra.

La maquinaria correspondiente a las instalaciones de climatización, producción y acumulación de A.C.S., se situarán:

- En el edifico de la calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, en la terraza situada en el nivel de planta cuarta.
- En los edificios de la calle Hernando de Zafra 5 y 7 en la terraza situada en el nivel de planta ático.

5.- Usos

Uso Hotelero y todos los usos permitidos en el Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica

El uso a que se destinara la pl. baja de los edificios con frente a la C. Cristo de la Epidemia, será el que prevé la presente innovación, los edificios contaran con al menos una conexión con el exterior y estéticamente su composición buscará su integración con el carácter comercial y de tránsito que caracterizan a esta calle.

6.- Unidad de Proyecto

Dado el uso Hotelero, conjunto para todos los solares incluidos en el ámbito de la presente modificación, calle Compas de la Victoria 5, Cristo de la Epidemia 6-8-10 y Hernando de Zafra 5-7, procede la realización de un único proyecto arquitectónico para todo el ámbito.

7.- Unidad de explotación y funcional

La unidad de explotación, de acuerdo con el art. 41 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de las edificaciones, que en este caso están constituidas por los edificios con fachada a las calles Compás de la Victoria, Hernando de Zafra y Cristo de la Epidemia.

Por unidad funcional se entienden las relaciones de las diferentes partes que lo conforman con el hotel en su conjunto. El jardín del inmueble de Compás de la Victoria es el elemento de articulación del hotel en la medida que relaciona todas sus partes. En su subsuelo se construirá un pasillo de comunicación que unirá la planta sótano del edificio de Cristo de la Epidemia con la del número 7 de la calle Hernando de Zafra para facilitar el paso.

En los solares de la calle Hernando de Zafra en cada uno de ellos se construirá un edificio independiente. Teniendo en cuenta, en la construcción de los edificios que se ejecuten sobre estos solares, lo recogido en el punto 11.- Tratamiento de cubiertas y en el punto 12.- Composición de fachadas, lo que les conferirá una diferenciación arquitectónica. Así mismo dispondrán entre ellos de independencia estructural.

No obstante, para posibilitar la unidad funcional del hotel en los dos edificios de la calle Hernando de Zafra se contempla una servidumbre de paso recíproca en sus diferentes plantas.

La constitución de servidumbre de paso recíproca se mantendrá durante el tiempo de explotación de la actividad hotelera y es reversible como se justifica en el Anexo VI y en los términos del art. 6.4.3-2 de la normativa del PGOU.

8.- Comunicación vertical entre plantas

En todos los edificios, de cada una de las parcelas, se dispondrá de comunicación vertical mediante una escalera entre las plantas situadas sobre rasante.

9.- Patios

La superficie destinada a patios computa a efectos de edificabilidad, estando incluida en la máxima prevista en el apartado 3, de esta Ordenación pormenorizada.
Las dimensiones de los patios en caso de ser necesarios para el desarrollo del proyecto se regirán por lo dispuesto en el artículo 12.4.4 del P.G.O.U

10.- Aberturas entre diferentes predios

Se permite la abertura de huecos, en la fachada posterior de los edificios de la calle Cristo de la Epidemia 6-8-10 y de la calle Hernando de Zafra 5-7 sobre el patio del edificio de la calle Compas de la Victoria 5.

11.- Tratamiento de cubiertas

En la ordenación de las cubiertas se tendrá en cuenta el parcelario original, previo a la agrupación.

Las cubiertas serán planas, con diferenciación de materiales o texturas entre las diferentes parcelas. A excepción de la coronación de la fachada de los edificios de la calle Hernando de Zafra, sobre planta segunda, que se realizara mediante un faldón de cubierta inclinada de teja curva. De acuerdo con los planos 9 y 10

Todos los elementos que se sitúen por encima de la altura de la cubierta descritos en el apartado 4 de este punto Cuarto, deberán tener en cuenta el impacto visual que generan y adecuarse al art. 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ocultos, ordenados e integrados en el entorno.

12.- Composición de fachadas

A nivel de composición de las fachadas, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- En los edificios con frente a la calle Hernando de Zafra, mediante el tratamiento del revestimiento de la fachada, color de la pintura o textura del revestimiento, se diferenciará la parcelación original entre el número 5 y el número 7.
- En los edificios con frente a la calle Cristo de la Epidemia, mediante el tratamiento del revestimiento de la fachada, color de la pintura, textura del revestimiento o composición de volúmenes creando líneas de sombra, tres cuerpos diferenciados, la proyección vertical del Pasaje de Trigueros, el edificio que correspondería al número 6-8 y el edificio que correspondería al número 10, a ambos lados de la proyección del pasaje.
- A ambos lados de la prolongación del Pasaje de Trigueros, las paredes de los edificios, se realizarán aberturas, con la intención de facilitar el acceso a los edificios desde el mismo.

13.- Ocupación bajo rasante

El 100 % en las parcelas de la Calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, en las de la calle Hernando de Zafra 5-7 y en la prolongación del pasaje Trigueros. En la parte de solar no edificado, de la calle Compás de la Victoria 5, se limita la ocupación a 105,88 m2, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano número 06.

14.- Cesión de suelo en la prolongación pasaje Trigueros

La cesión del pasaje Trigueros viene determinada por el PGOU, para la conexión de carácter peatonal, del pasaje Trigueros con la calle Cristo de la Epidemia. La superficie total para ceder es de 50,80 m2, que corresponde a los solares de la calle Cristo de la Epidemia, números 6-8 y 10. Se define geométricamente, en cuanto a dimensiones y superficie, en el plano número 04.
Los trabajos de urbanización para la prolongación del pasaje de Trigueros se definirán mediante un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.
Los edificios de la calle Cristo de la Epidemia, números 6-8 y 10 en su frente con el pasaje Trigueros, podrán disponer de acceso, a nivel de planta baja y aberturas en todos los niveles.

15.- Soportal en pasaje Trigueros.

Se define por la prolongación del pasaje Trigueros y el complejo inmobiliario, la anchura mínima entre las paredes de ambos lados del pasaje es de 3,85 m y la altura mínima entre la rasante del pavimento acabado y la cara inferior del forjado del techo de planta baja de las edificaciones es de 3,50 m.

16.- Actuación en edificio protegido

Como cumplimiento de la documentación que ha de acompañar, a toda intervención que se realice de rehabilitación en edificios Protegidos, viene recogida en el artículo 23 del PEPRI. Siendo este un documento en el que se recogen todas las actuaciones, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento. A continuación, se recogen los aspectos requeridos en el artículo 23 del PEPRI,

*a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio preexistente con indicación pormenorizada del estado de la edificación y de sus usos actuales.*
Se incluyen los planos del estado actual del edificio, así como de su uso, correspondiendo a los números 11, 12, 13, 14, 15 y 16. El uso actual de la totalidad del edificio es el de restauración.

*b) Descripción de las características tipológicas del edificio y de sus elementos de composición y orden arquitectónico.*
De acuerdo con la ficha de edificios protegidos, del PGOU, al edificio de la calle Compas de la Victoria, 5, le corresponde el Grado de Protección Arquitectónica I, Edificio 104 Zona II.
Descrito su estilo como, Decimonónico Burgués Malagueño, de la 2ª mitad del siglo XIX.

Los elementos a conservar son:
- Estructura portante
- Patio estructurante
- Localización escalera
- Jerarquía dimensiones planta
- Unidad parcelaria

*c) Descripción fotográfica en formato 18x24 del edifico existente y del tramo de calle en el que se ubica (ambos frentes).*
Se incluye en el plano número 11.

*d) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.*
Actualmente, la totalidad del edifico se destina al uso de restauración. La sociedad propietaria del edificio ha procedido a la compra de diversos solares contiguos. Con la expectativa, de ampliar los servicios que presta, manteniendo la actividad de restauración, en la planta baja del edificio de la calle Compás de la Victoria y las plantas superiores destinarlas, dentro de los usos permitidos por el PGOU, al hotelero.
Por lo que las obras que se tendrán que realizar, son las de adecuación del mismo, para un uso principal hotelero.
Como se puede apreciar en los planos de la propuesta, se conservan los elementos relacionados en la ficha de protección. Anexo III, Anteproyecto hotelero

*e) Alzado del tramo de calle en el que se ubica el edifico, con indicación del estado actual y propuesto, y justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas del entorno.*
Se incluye en el plano número 08.
Las fachadas y cerramientos del edificio no sufren ninguna modificación, se mantienen en su estado actual, simplemente se reparará puntualmente, si es necesario.

*f) El alzado de la edificación propuesta debe contener el tratamiento de fachada en Planta Baja, que deberá ser ejecutada unitariamente con el conjunto de la obra.*
Como hemos indicado, en el apartado anterior, en la planta baja no se interviene, continúa formando una única entidad con el resto del edificio.

17.-Afectaciones aeronáuticas

Por parte de la Dirección General de Aviación Civil, en fecha 19 de diciembre de 2023, en se emite informe favorable a la propuesta, con la indicación:

"El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción, instalación (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias."

Plano normativo nº. 10b, de afectaciones aeronáuticas.

18.-Normativa de cumplimiento

Para todos aquellos aspectos urbanísticos no recogidos en la presente Normativa, serán de aplicación los contenidos en las Ordenanzas del PEPRI CENTRO y en P.G.O.U. de Málaga.

**Quinta. Deberes urbanísticos.**

1.- Condicionante previsto en el art. 6.4.2-3 de la normativa del Plan General.

El promotor de esta innovación acepta la condición impuesta en el expresado precepto, que dice así:

*"Los edificios que mediante la tramitación de un estudio de detalle incrementaron hasta en un 20% su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero, no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura, y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además, deberán cumplir con la normativa general de aplicación del nuevo uso solicitado".*

2.- Cesión de suelo del Pasaje Trigueros.

Esta actuación deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie correspondiente a la prolongación de Pasaje Trigueros, que asciende a 50,80 metros cuadrados.

3.- Cesión de suelo dotacional.

En informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística fechado el día 5-4-2021 se contienen los cálculos para determinar las cesiones de suelo de equipamiento y zonas verdes que corresponden al incremento de aprovechamiento, medidos conforme a la media dotacional del suelo urbano consolidado de la zona Centro del PGOU. En consecuencia, el índice a aplicar es de 0,26 m2s/m2c resultado de dividir 235.736,76 m2s dotacional entre 929.700,02 m2c. Aplicando dicho índice a la superficie de techo que se incrementa (545,24) resulta una superficie dotacional de 141,77 m2s.

En cuanto a la superficie de sistemas generales precisos en función del incremento de edificabilidad, es de aplicación un índice de 0,13795 m2s/m2c para mantener la proporción ya alcanzada por el municipio, que aplicado al incremento de edificabilidad determina una cesión de suelo dotacional de sistema general de 75,22 m2s.

Una vez que el Departamento de Actuaciones Urbanísticas emita el informe al que se refiere el punto quinto de la resolución de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 quedará determinado el valor de los terrenos dotacionales de cesión al municipio por el incremento de aprovechamiento. Por tanto, en función de lo indicado en dicho informe y de acuerdo con lo resuelto en el punto cuarto de la resolución de la Junta de Gobierno Local, la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación del PGOU quedará condicionada al pago en efectivo del valor de los suelos de cesión.

4.- Deber de ejecución.

Corresponde a esta actuación como carga urbanística el deber de ejecutar la urbanización de la prolongación del Pasaje Trigueros.

Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito, las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización

5.- Unidad de ejecución y área homogénea.

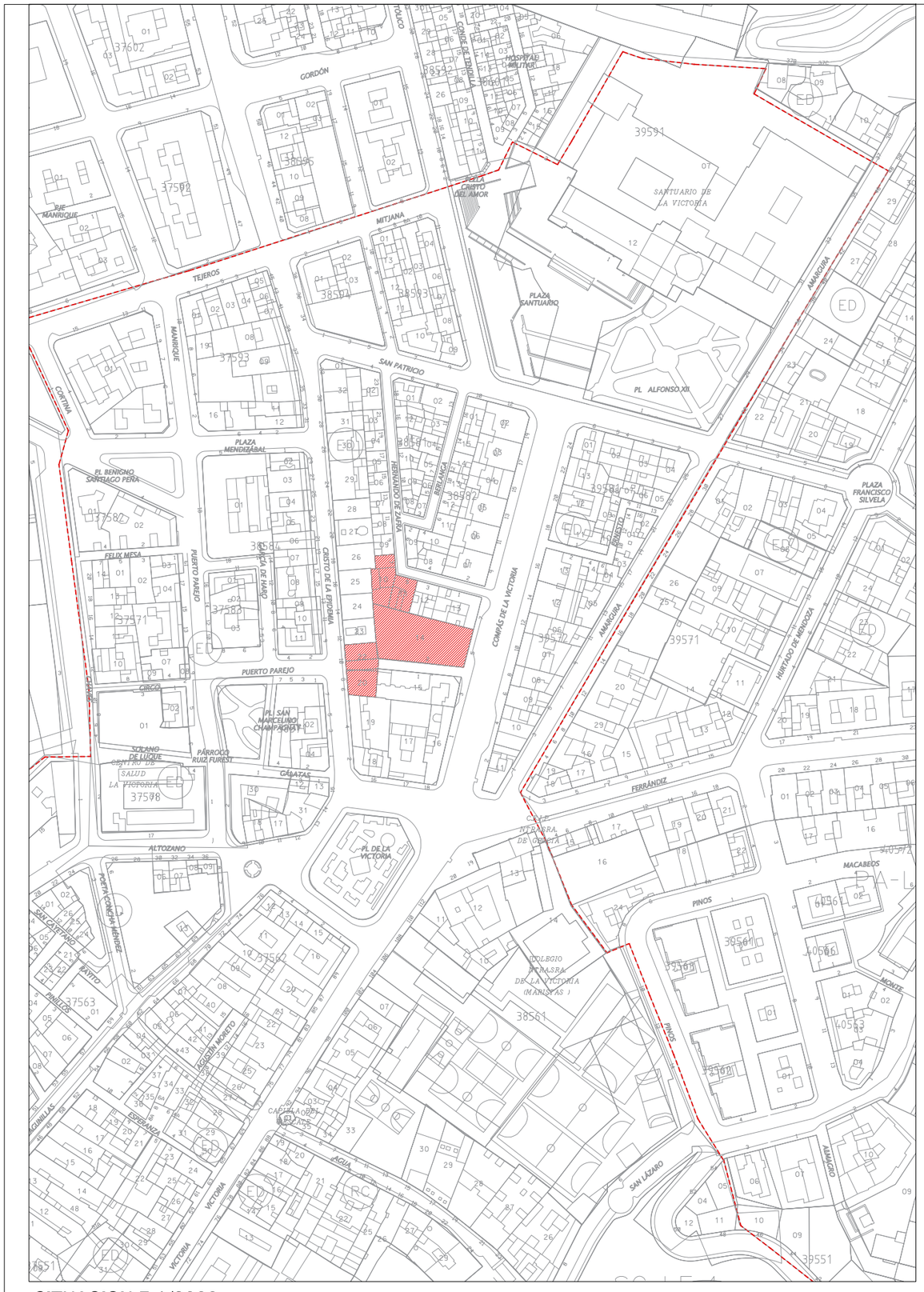
Señala el informe del Dpto. de Planeamiento y Gestión de 24-5-2021 que "La Unidad de Ejecución coincidirá en su delimitación con el Área Homogénea" y así se establece en esta innovación. Es en este ámbito donde operan los deberes urbanísticos expresados en los apartados 2 y 3 precedentes y, además, el de cesión al municipio del 10 por 100 del aprovechamiento.

Sobre esta última cesión, el Departamento de Actuaciones Urbanísticas ha emitido un informe denominado "Valoración de la unidad de aprovechamiento urbanizada en la indemnización económica sustitutoria del 10% sobre el aumento de aprovechamiento" de fecha 7-5-2021, que determina que el valor de la unidad de aprovechamiento asciende a la cantidad de 838,42 euro/uu.aa.

La ejecución jurídica del planeamiento comporta la cesión del pasaje Trigueros, que está prevista en el contexto del complejo inmobiliario urbanístico que se constituye. Su urbanización se ejecutará mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización. Requiere, a su vez, las compensaciones monetarias por el incremento de aprovechamiento y las compensaciones económicas sustitutorias de las cesiones de suelo de dotaciones locales y generales.

En atención a la escasa entidad de las actuaciones de ejecución que contempla esta Innovación, se considera innecesaria la reparcelación (salvo que la Gerencia de Urbanismo estime que sí es procedente) resolviéndose la cesión del Pasaje Trigueros en la constitución del Complejo Inmobiliario Urbanístico, el coste de ejecución de la apertura del Pasaje paralelamente con la ejecución de las obras de edificación del solar agrupado de calle Cristo de la Epidemia y las compensaciones económicas sustitutorias de la cesión de suelo mediante la formalización de acta con el correlativo ingreso en las arcas municipales.

**DOCUMENTO 3 – DOCUMENTACION GRAFICA NORMATIVA**




SITUACION E:1/2000




| | Nº | REF. CATASTRAL | REGISTRO |
|---|---|---|---|
| HERNANDO DE ZAFRA | 5 | 3858311UF7635N | FINCA 1.543 |
| HERNANDO DE ZAFRA | 7 | 3858310UF7635N | FINCA 1.544 |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | 6-8 | 3858320UF7635N | FINCA 37.146 |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | 10 | 3858322UF7635N | FINCA 30.732 |
| COMPAS DE LA VICTORIA | 5 | 3858314UF7635N | FINCA 1.982 |

EMPLAZAMIENTO E:1/1000

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

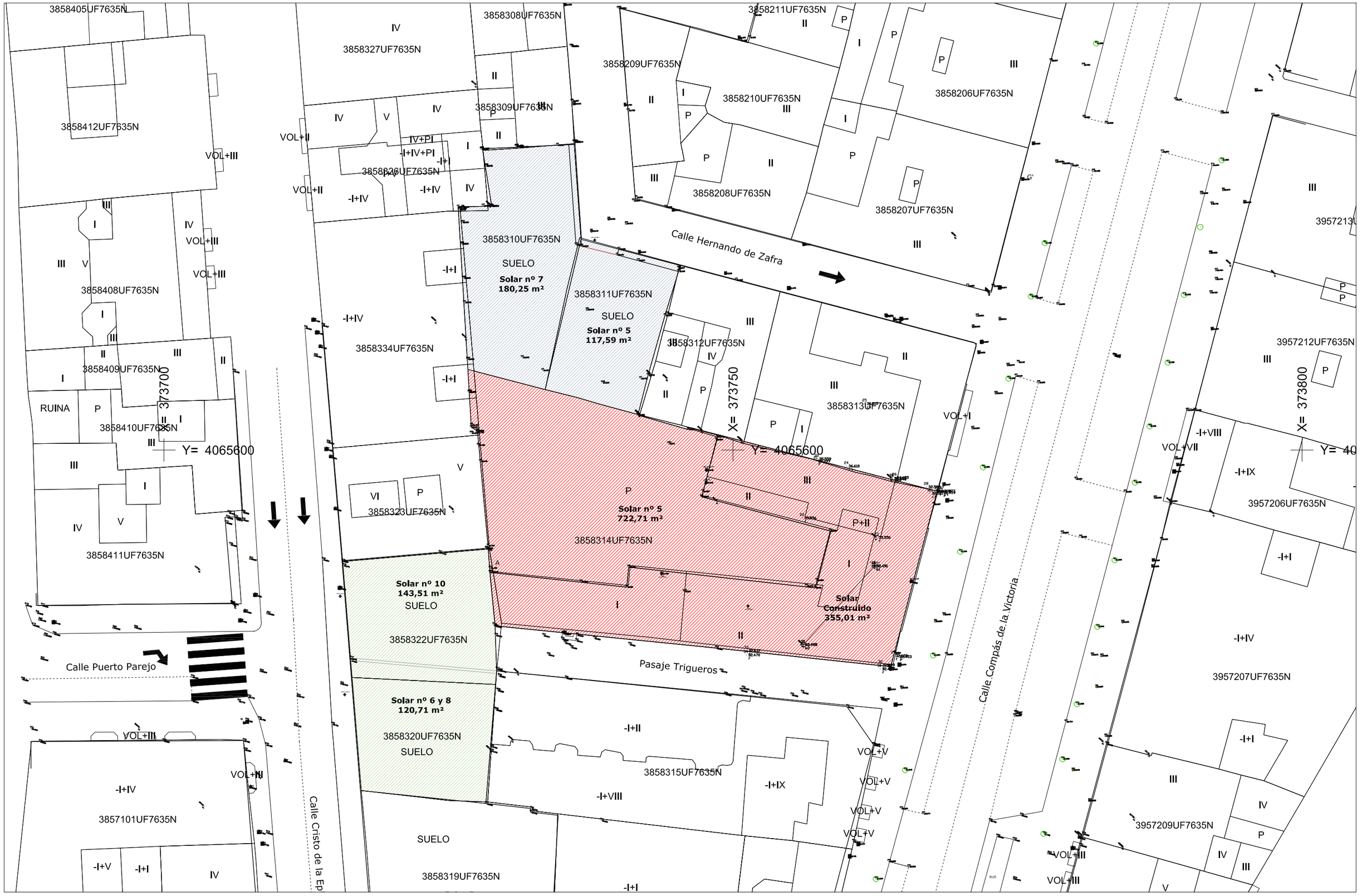
AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

SITUACIÓN
EMPLAZAMIENTO Y
AMBITO DE ACTUACION

N

JUNIO
2024

01




TOPOGRAFICO E:1/300

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | TOPOGRAFICO | JUNIO<br>2024 | 02 |




# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Area de Reforma Interior**

## IDENTIFICACION

| BARRIO | C | HOJA | 17 |
|---|---|---|---|

**SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"**
**Actuación de Dotación**

## ORDENACION ESTRUCTURAL

| Vivienda Protegida<br>% Edificabilidad Residencial |
|---|
| |

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

| Area de Reparto | Uso | Superficie (m2s) | Sup. con Aprov. (m2s) | Suelo Público Asociado (m2s) | In. Edificabilidad (m2t/m2s) | Aprov. Medio UA/m2s | Densidad Viv./Ha |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AR.UE.SUNC-O-C.2 | Residencial | 1.284,08 | 1.284,08 | | | | |

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Recuperación de inmueble protegido y adaptación al uso de hospedaje de categoría superior de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el Art. 12.4.7-6 del PGOU.

2.- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545.24 m²t , lo que conlleva una Actuación de Dotación en cumplimiento del artº 45.2.B.c de la LOUA

3.- Se admite una elevación de altura en el volumen hacia calle Hernando de Zafra ( de PB+2 a PB+2+A ) y Cristo de la Epidemia ( de PB+3 a PB+4).

4.- Se debe realizar la apertura viaria peatonal de la continuidad del Pasaje Trigueros hasta la calle Cristo de la Epidemia a nivel de PB manteniendo la titularidad privada, mediante constitución de complejo inmobiliario, de subsuelo y vuelo. Se deberá ceder ,urbanizada, la superficie del pasaje de nueva apertura que asciende a unos 51 m²s. Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.

5.- En cumplimiento del artº 36.2.a)2ª puesto en relación con los artículos 45.2.B c) 2º y artº 55.3.a) de la LOUA se deberán ceder 220 m²s calificados de Equipamiento en un entorno próximo. Se podrá aportar su sustitución en metálico según artº 55.3.a).

6.- Las fachadas a cl Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. Los espacios con fachada a esa calle contarán con al menos una conexión con el exterior por lo que los usos que se propongan deberán contar con esta premisa y ser acordes a la misma.

7.- El inmueble de calle Cristo de la Epidemia de nueva planta no podrá superar la cota del colindante de Cristo de la Epidemia nº 10. En la medianera hacia el nº 4 de la misma calle la planta 4ª se deberá retranquear para no generar nueva medianera.

## ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

| Usos | Sup. de Suelo Edificable (m2s) | Superficie de Techo Edificable (m2t) | CP Relativos | Aprov. Objetivo (UAS) | Número de Viviendas | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología de Referencia |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL LIBRE (EXISTENTE) | | 2.396,00 | 1,00 | 2.396,00 | 30 | B+2+A/B+3+A | PEPRI Centro |
| RESIDENCIAL LIBRE ( INCREMENTO) | | 545,24 | 1,00 | 545,24 | 7 | B+2+A/B+3+A | PEPRI Centro |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| TOTALES: | | 2.941,24 | | 2.941,24 | 37 | | |

| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | 10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS | 54,52 |
|---|---|---|---|

| Dotaciones | | | | | | | | Totales | m2s | % Suelo Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Espacios Libres | | Educativo | | Social-Deportivo | | SIPS | | Dotaciones | 220 | 17,13% |
| m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | Viario | 51 | 3,97% |
| | | | | | | 220 | 17,13% | m²s dotacional/100m²t residencial | | |

CRITERIOS NO VINCULANTES

## OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

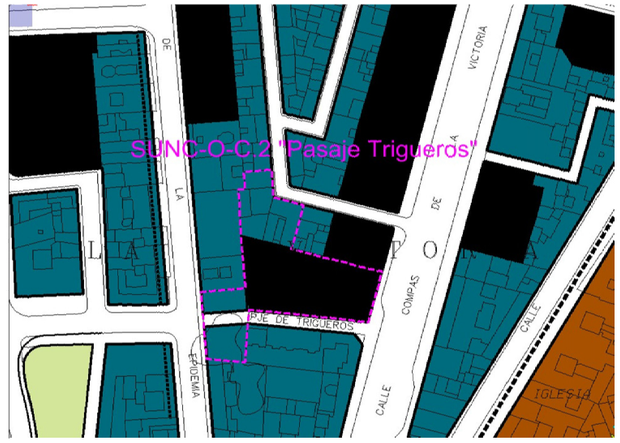
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

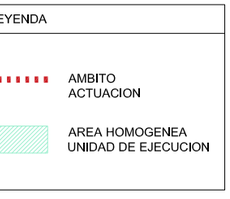
| DESARROLLO Y GESTION | | CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INSTRUMENTO DE DESARROLLO: | PGOU (art.45.2.B.c LOUA) | ARQUEOLOGICA: | --- | CARRETERAS: | --- |
| | | | | AERONAUTICA: | --- |
| UNIDAD DE EJECUCION: | AR.UE.SUNC-O-C.2 | VIA PECUARIA: | --- | COSTAS: | --- |
| EJECUCION: | COMPENSACION | HIDRAULICA: | --- | IMPACTO AMBIENTAL: | --- |

### Identificación y Localización




### Ordenación Pormenorizada Indicativa




AMBITO DE ACTUACION- AREA HOMOGENEA E:1/500

| PROMOTOR: CPS Integración de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | AREA HOMOGENEA. UNIDAD DE EJECUCIÓN. FICHA URBANISTICA | JUNIO 2024 | 02a |
|---|---|---|---|---|

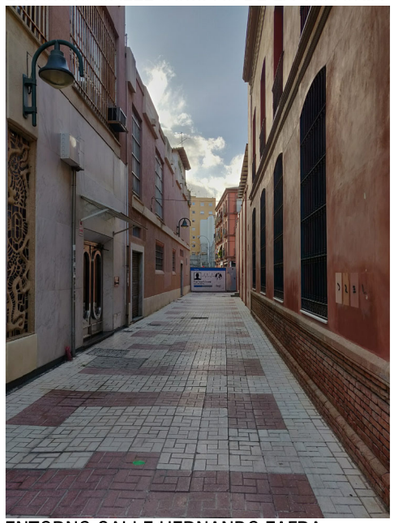








ENTORNO CALLE COMPAS DE LA VICTORIA







ENTORNO CALLE HERNANDO ZAFRA







ENTORNO CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA







VISTAS AEREAS DEL ENTORNO




PARCELAS INICIALES




AGRUPACION DE PARCELAS Y MODIFICACIÓN LINDES




CESION PASAJE TRIGUEROS-COMPLEJO IMMOBILIARIO

**SUPERFICIES SOLARES INICIALES**

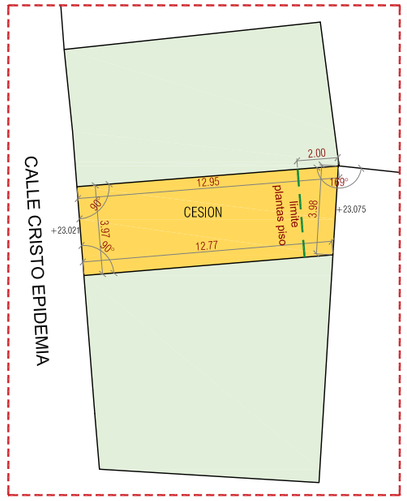
| UBICACIÓN | SOLAR | TOTAL SUP. | REF. CATASTRAL | CARACTERISTICAS |
|---|---|---|---|---|
| HERNANDO DE ZAFRA | SOLAR 5 | 117,59 | 3858311UF7635N0001EP | SOLAR SIN EDIFICAR |
| | SOLAR 7 | 180,25 | 3858310UF7635N0001 | |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | SOLAR 6-8 | 120,71 | 3858320UF7635N0001UQ | |
| | SOLAR 10 | 143,51 | 3858322UF7635N0001WQ | |
| COMPAS DE LA VICTORIA | SOLAR 5 | 722,71 | 3858314UF7635N0001 | EDIF. PROTEGIDO |

**SUPERFICIES SOLARES AGRUPACION**

| UBICACIÓN | SOLAR | SUP. M2 | SUP. AGRUPACION | CARACTERISTICAS |
|---|---|---|---|---|
| HERNANDO DE ZAFRA | SOLAR 5 | 117,59 | | SOLAR SIN EDIFICAR |
| | SOLAR 7 | 180,25 | | |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | SOLAR 6-8 | 120,71 | 264,22 | |
| | SOLAR 10 | 143,51 | | |
| COMPAS DE LA VICTORIA | SOLAR 5 | 722,71 | | EDIF. PROTEGIDO |

**CESIONES EN PLANTA BAJA - COMPLEJO INMOBILIARIO**

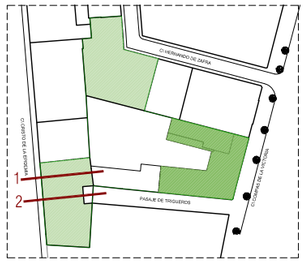
| UBICACIÓN | SOLAR | SUP. M2 | CESION | | SUP. FINAL M2 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | m2 | Concepto | |
| HERNANDO DE ZAFRA | SOLAR 5 | 117,59 | | | 117,59 |
| | SOLAR 7 | 180,25 | | | 180,25 |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | SOLAR 6-8-10 | 264,22 | 50,80 | PJE. TRIGUEROS | 213,42 |
| COMPAS DE LA VICTORIA | SOLAR 5 | 722,71 | | | 722,71 |

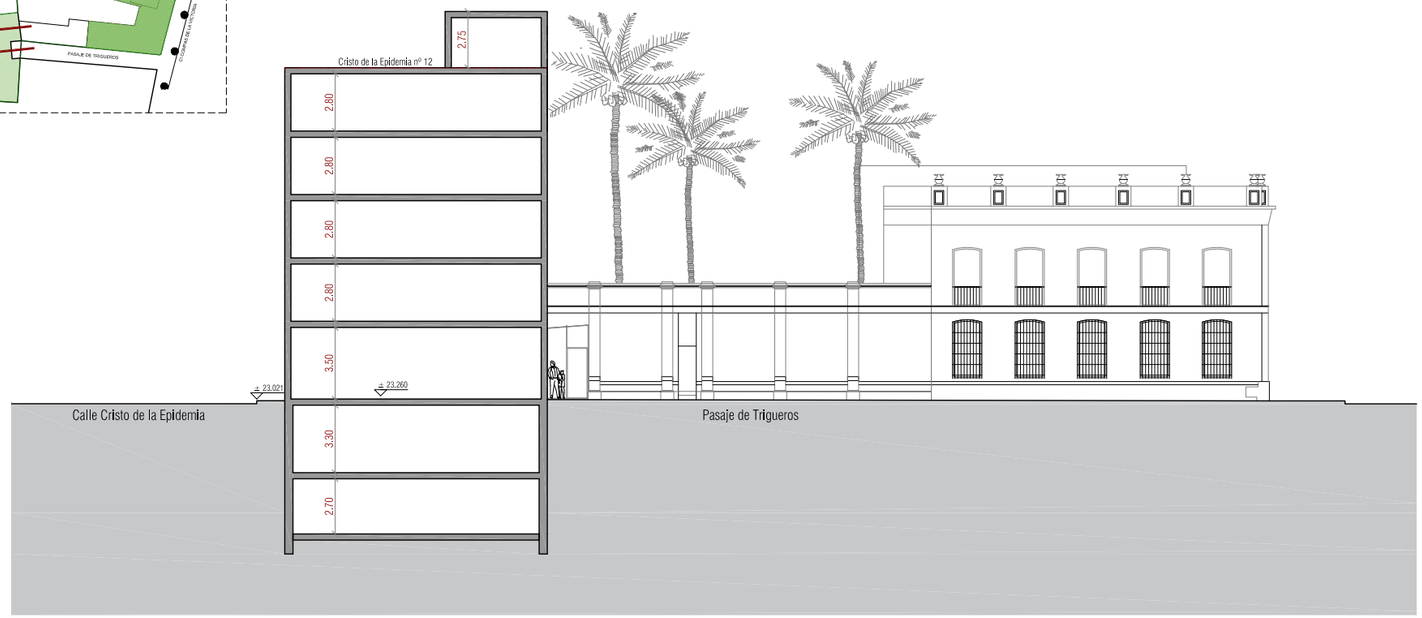



DEFINICION CESIONES

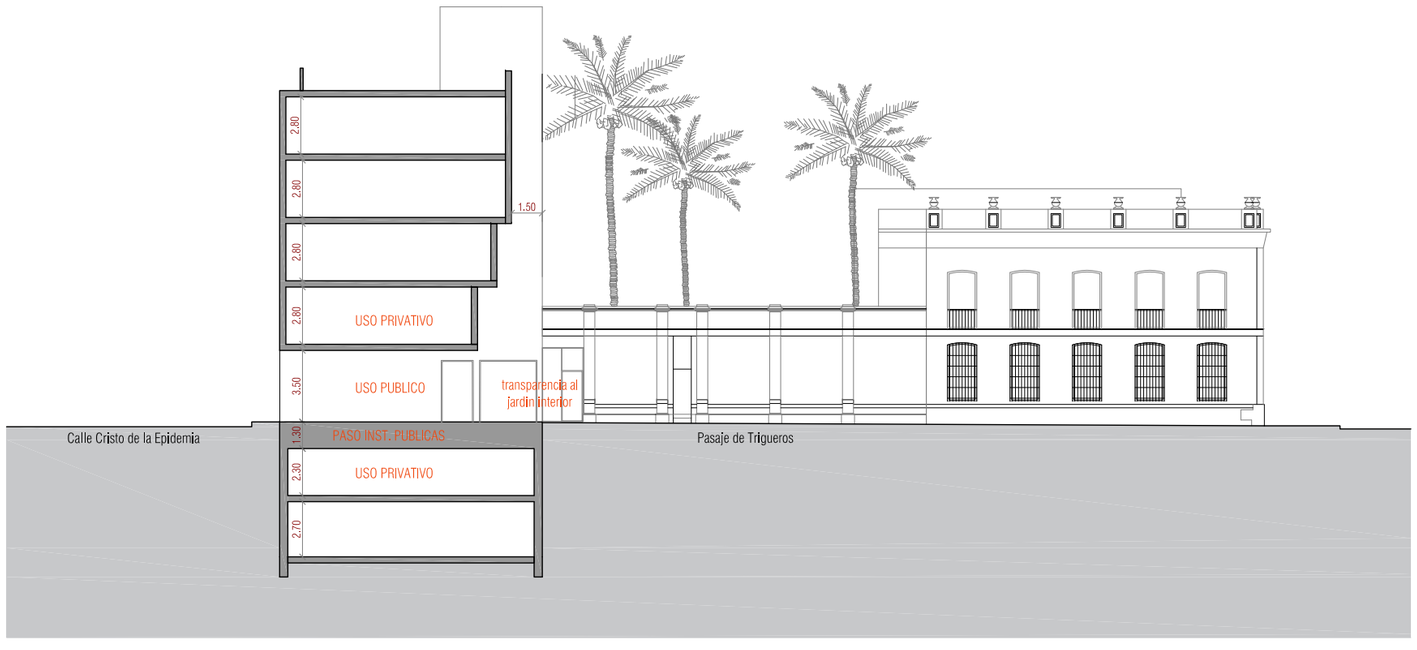
0 1m 5m 10m 30m

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | AGRUPACION DE PARCELAS.<br>CESIÓN - COMPLEJO IMMOBILIARIO | JUNIO 2024 | 04 |

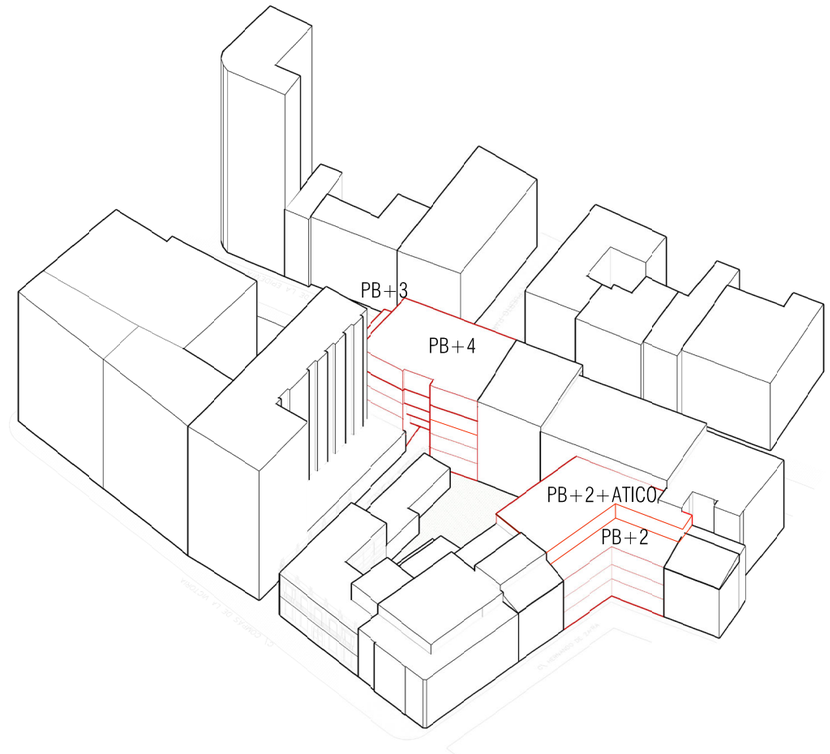


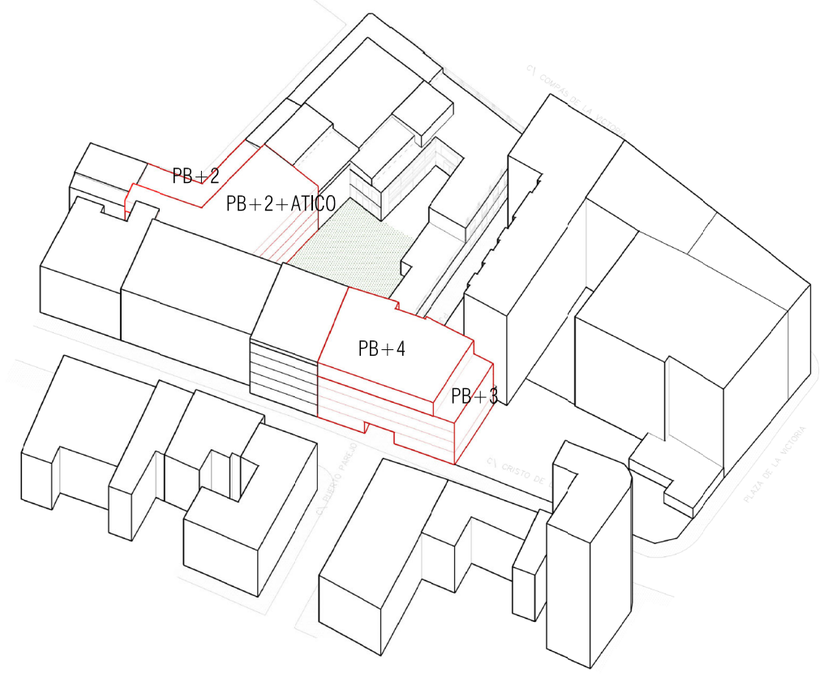




SECCION 1




SECCION 2




| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | CESION PASAJE TRIGUEROS - COMPLEJO IMMOBILIARIO. SECCIONES Y AXONOMETRIA | JUNIO 2024 | 05 |

N




PLANTAS SOTANO Y PLANTA BAJA



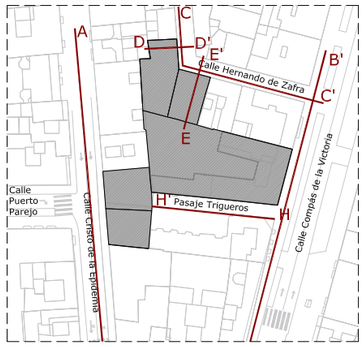

PLANTAS PISOS

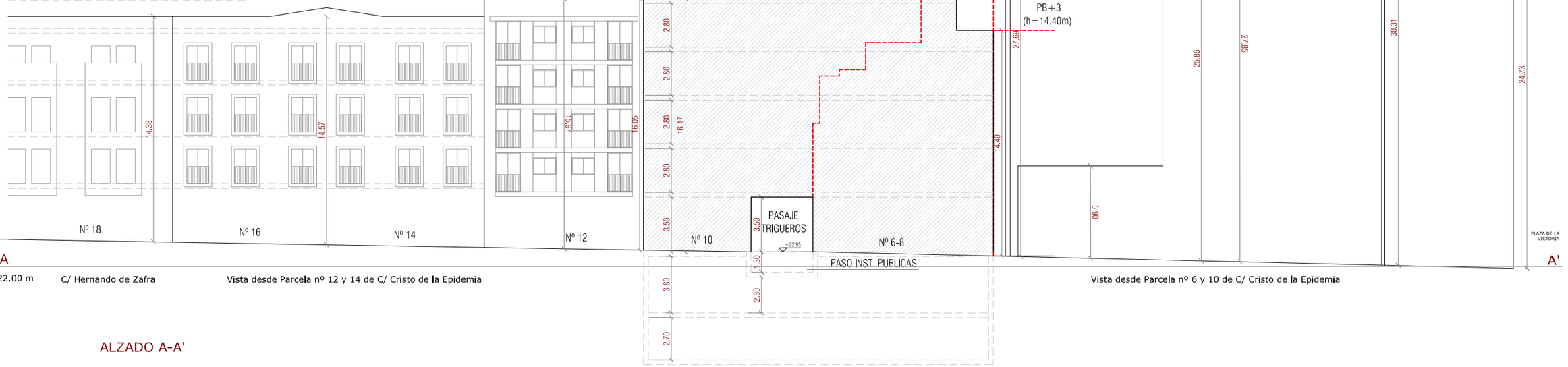
- CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA 6-8-10
- CALLE HERNANDO DE ZAFRA 5
- CALLE HERNANDO DE ZAFRA 7
- COMPAS DE LA VICTORIA 5. EDIFICIO EXISTENTE CATALOGADO
- COMPAS DE LA VICTORIA 5. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

0 1m 5m 10m 25m

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ORDENACION DEL AMBITO | JUNIO<br>2024 | 06 |






ALZADO A-A'

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

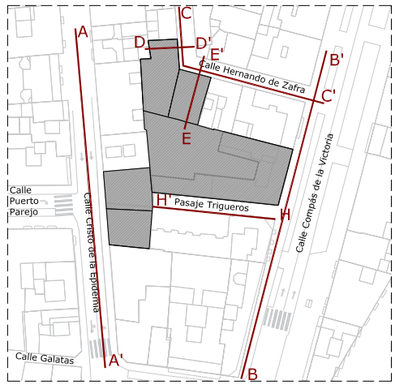
AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

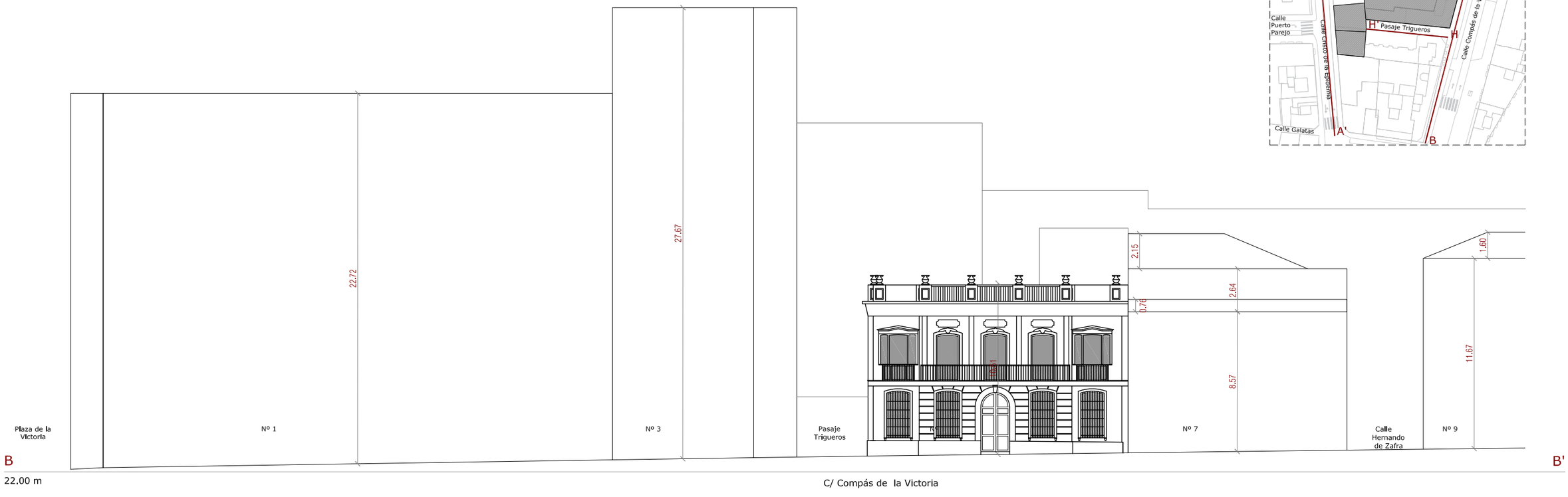
ORDENACION ALTURAS
SECCIONES A-A'

JUNIO
2024

07






PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

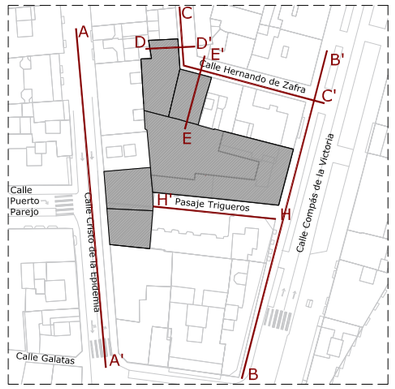
AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

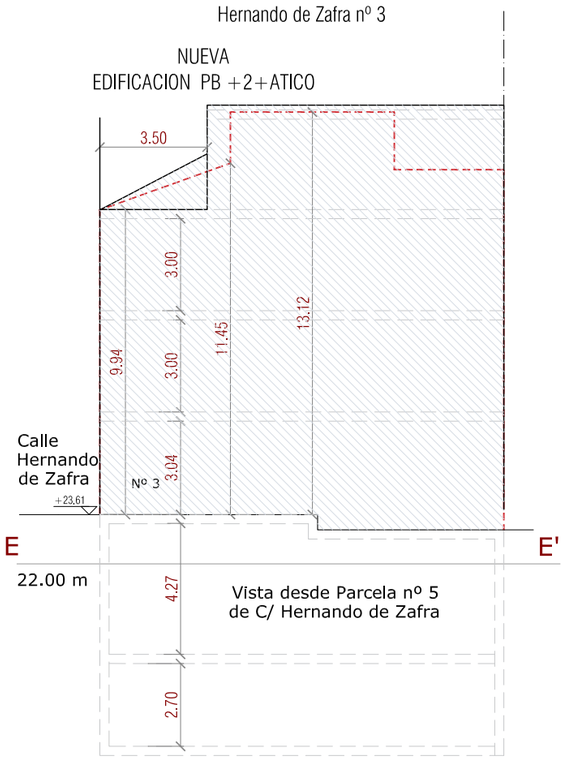
ORDENACION ALTURAS.
SECCION B-B'

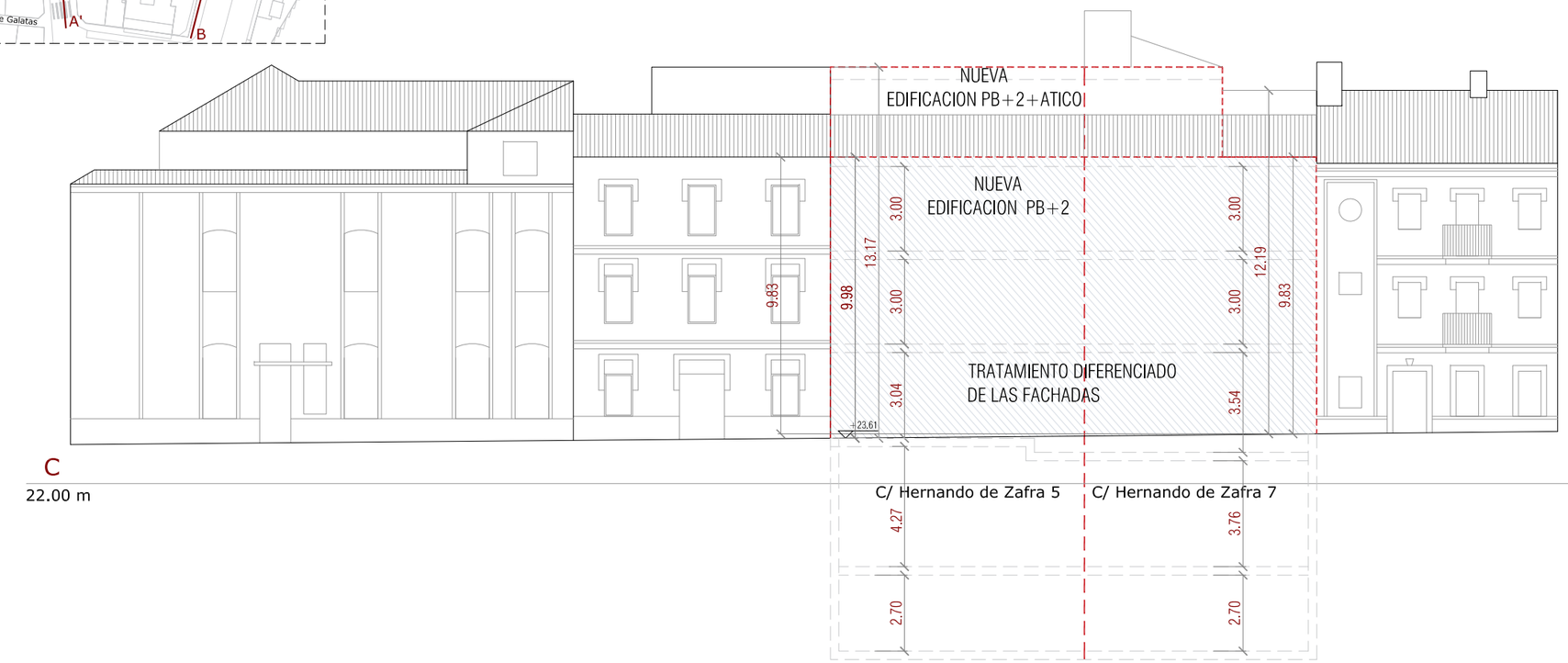
JUNIO 2024

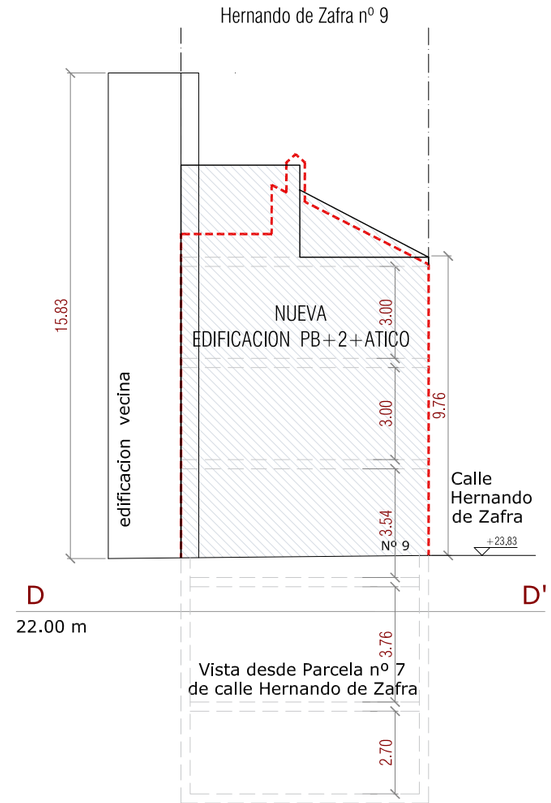
08



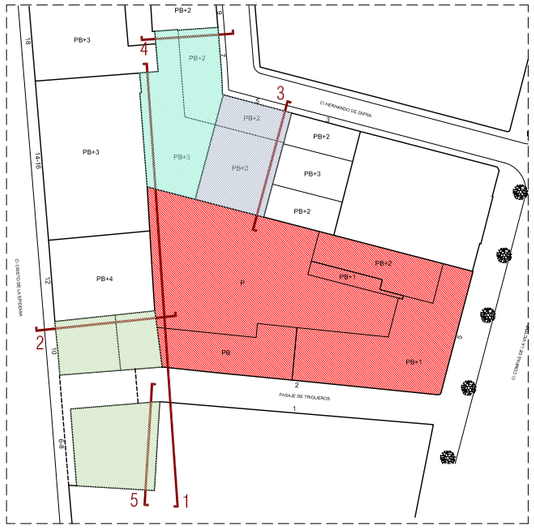



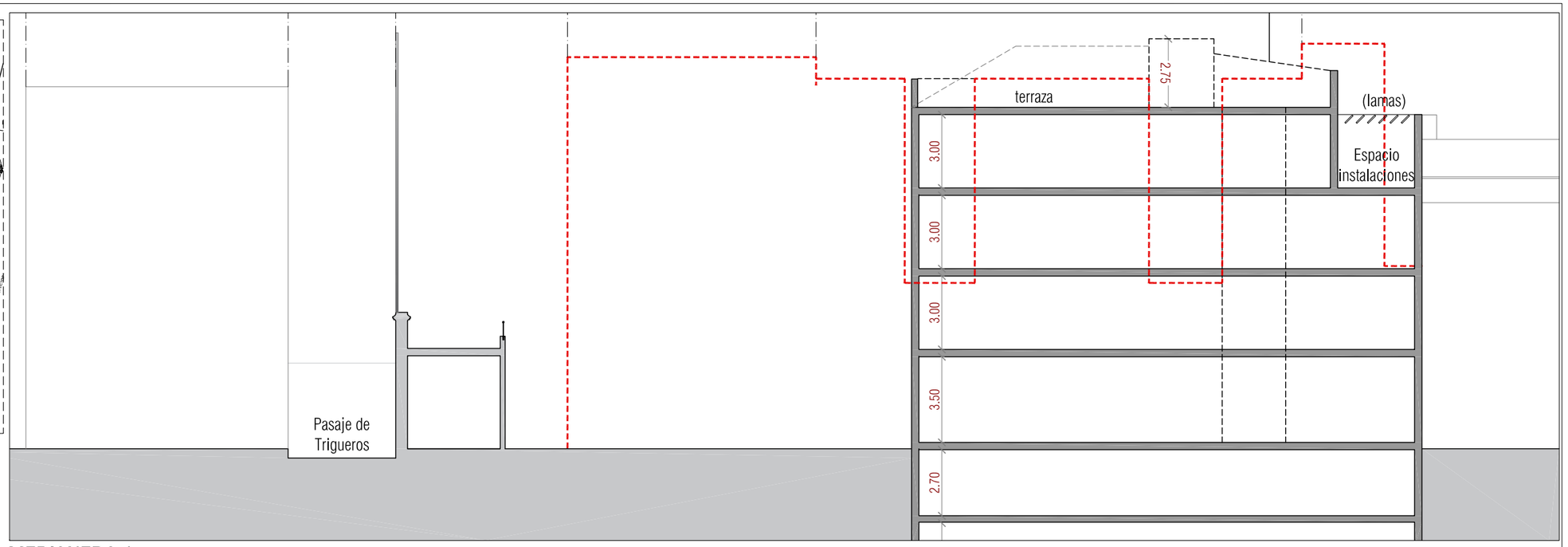



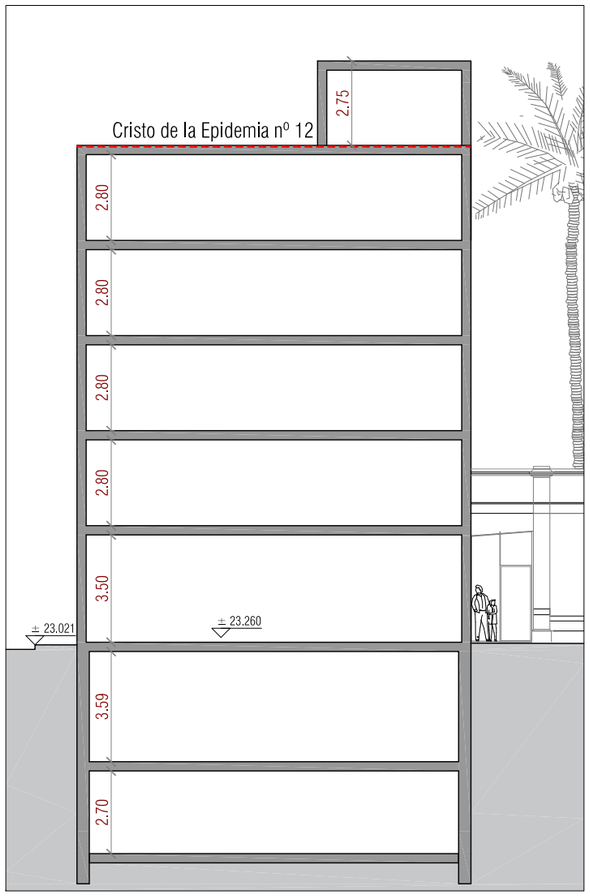




| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ORDENACION ALTURAS<br>SECCIONES C-C' / D-D' / E-E' | JUNIO<br>2024 | 09 |

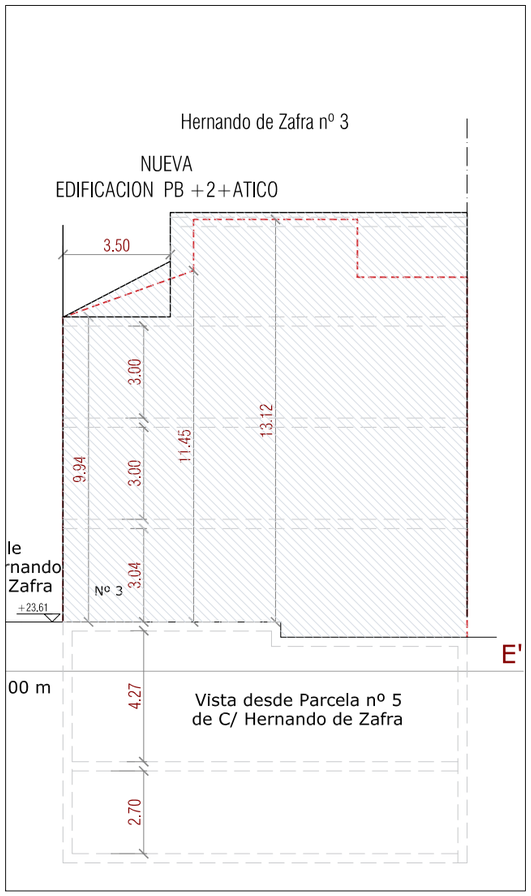


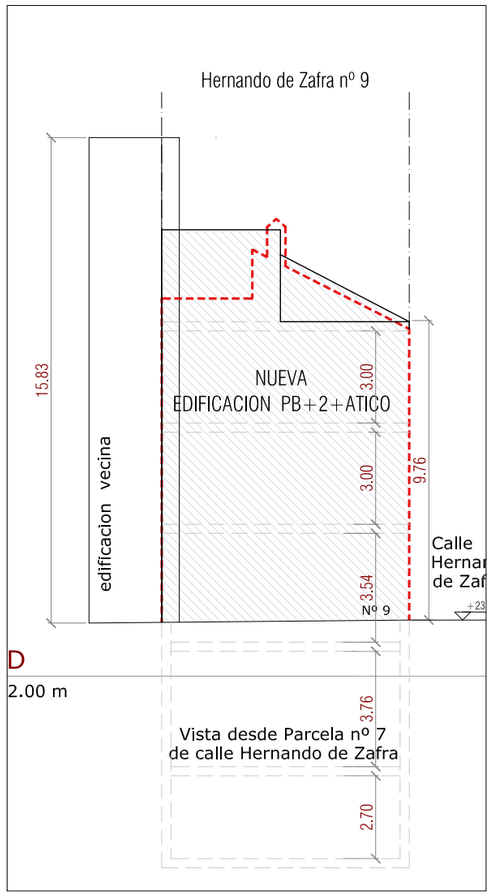

MEDIANERA 1



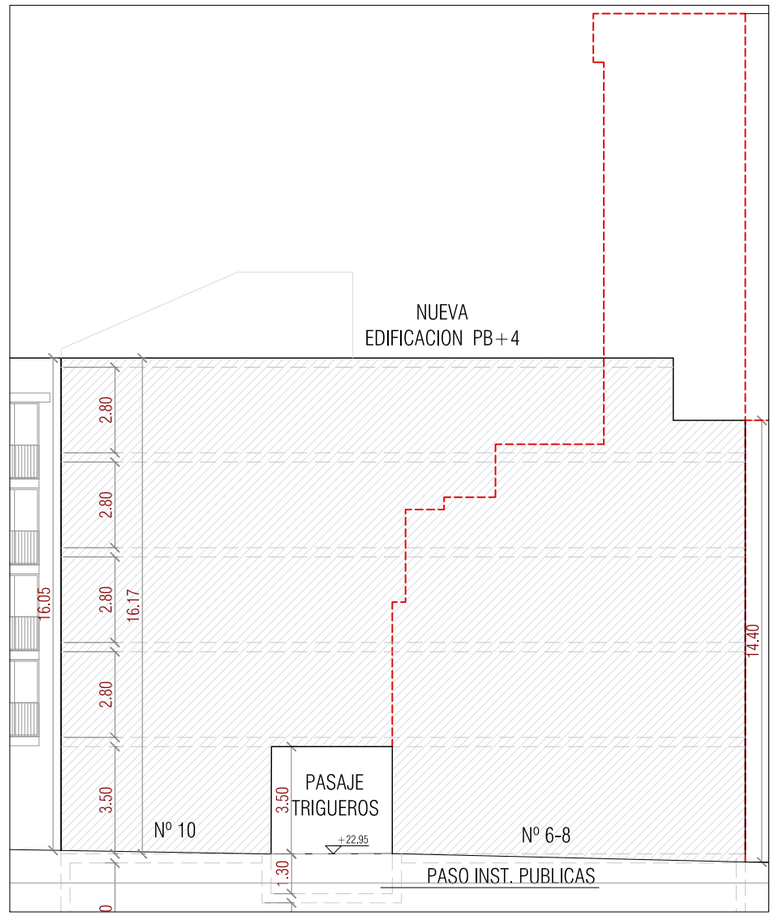

MEDIANERA 2




MEDIANERA 3




MEDIANERA 4



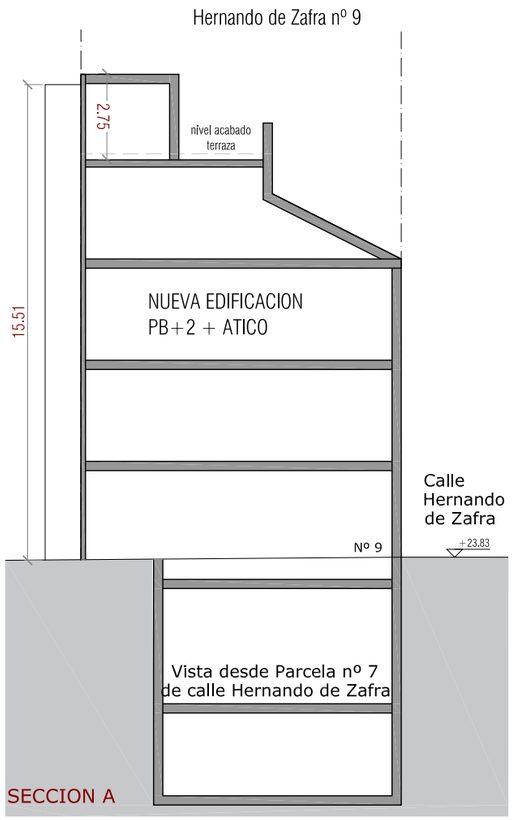

MEDIANERA 5

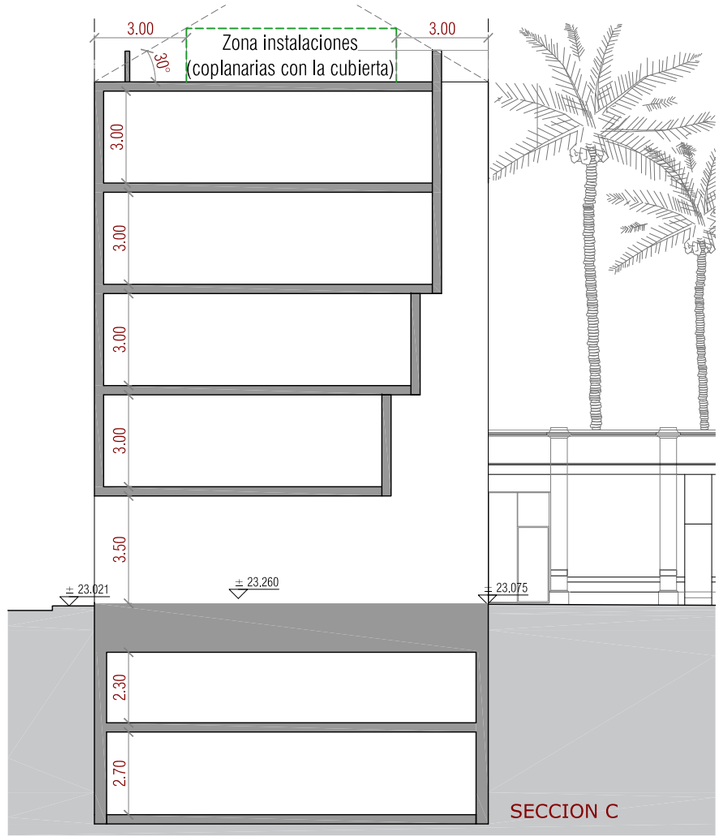
| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | TRATAMIENTO MEDIANERAS | JUNIO<br>2024 | 10 |

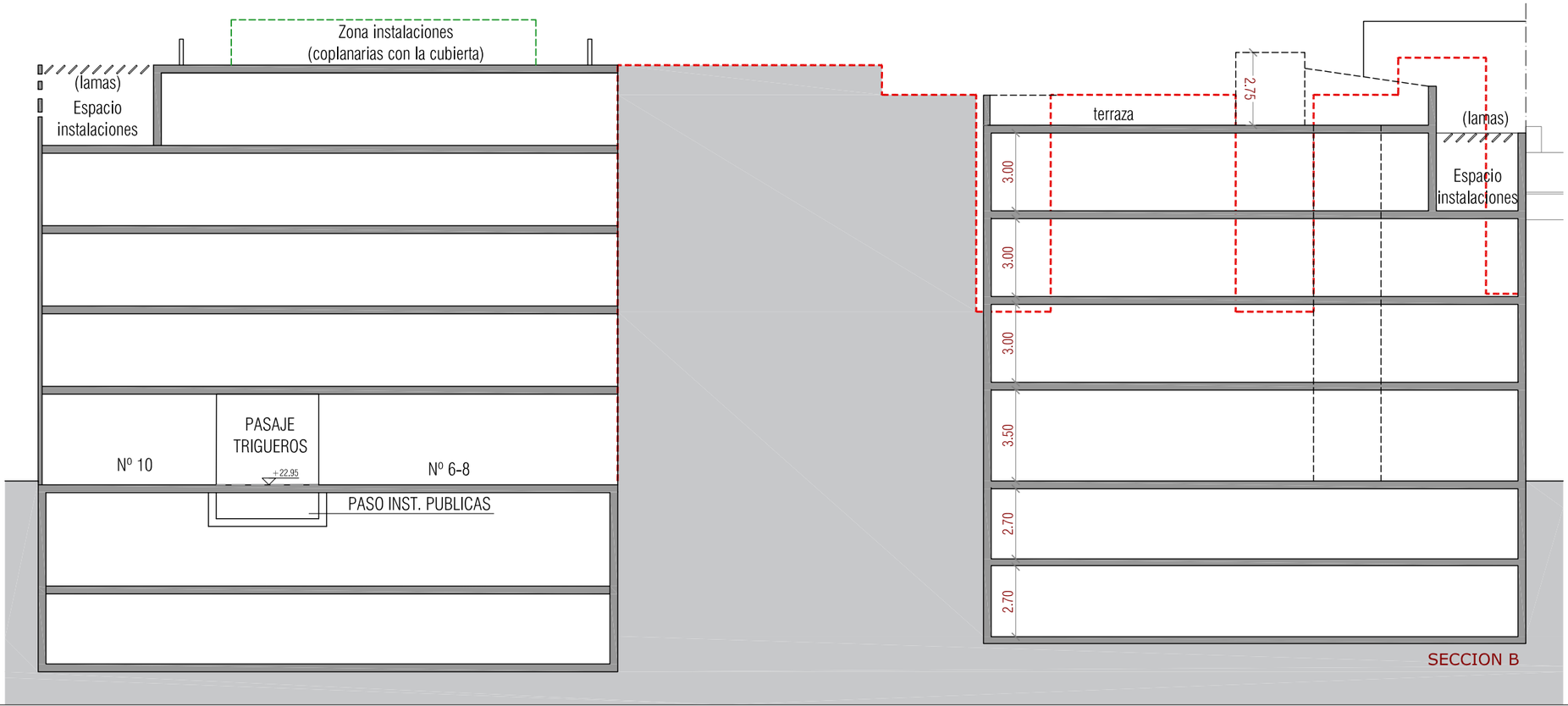



UBICACION PANELES SOLARES

ESPACIO DESTINADO A INSTALACIONES







# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

INSTALACIONES EN CUBIERTA

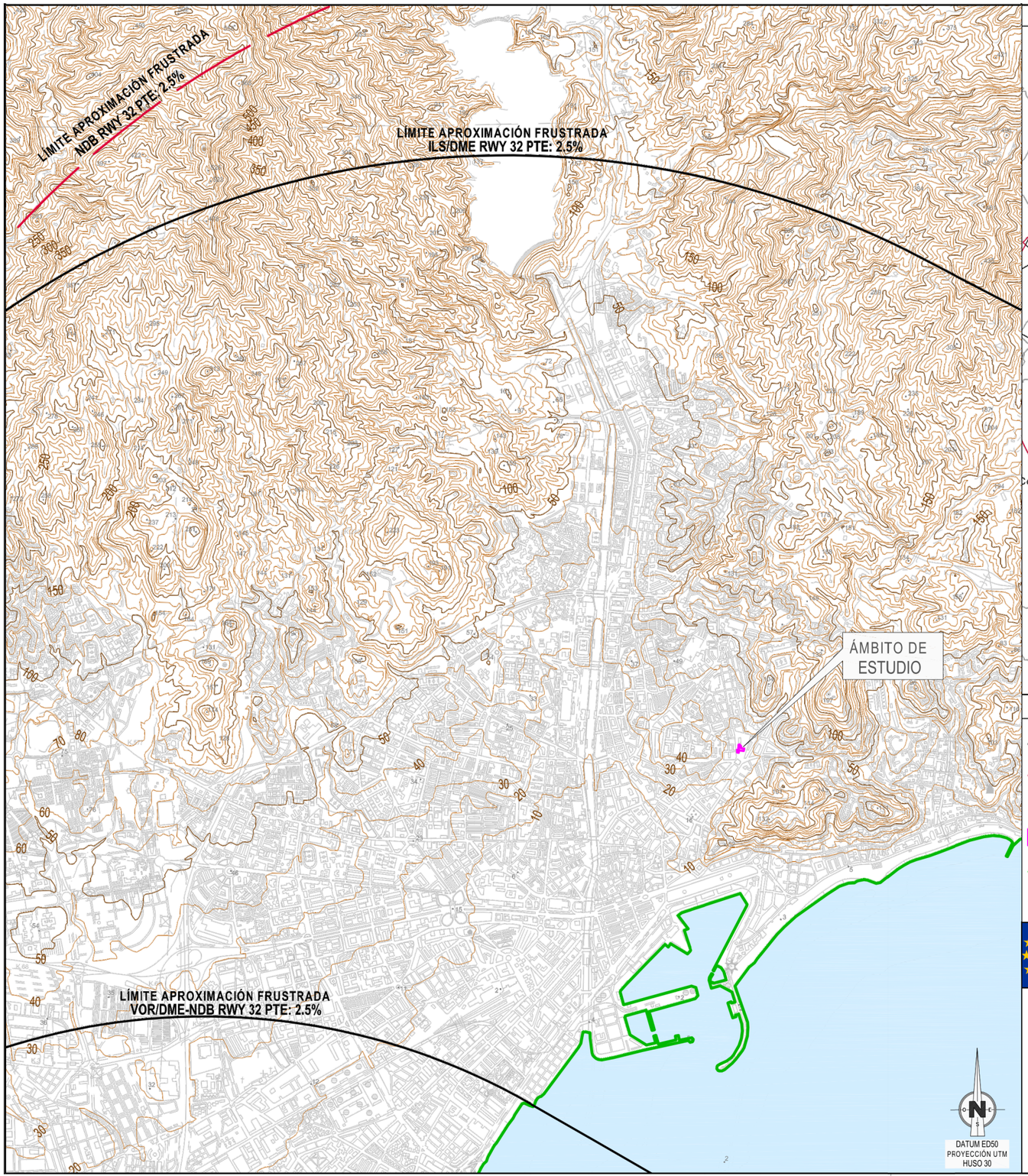
JUNIO 2024

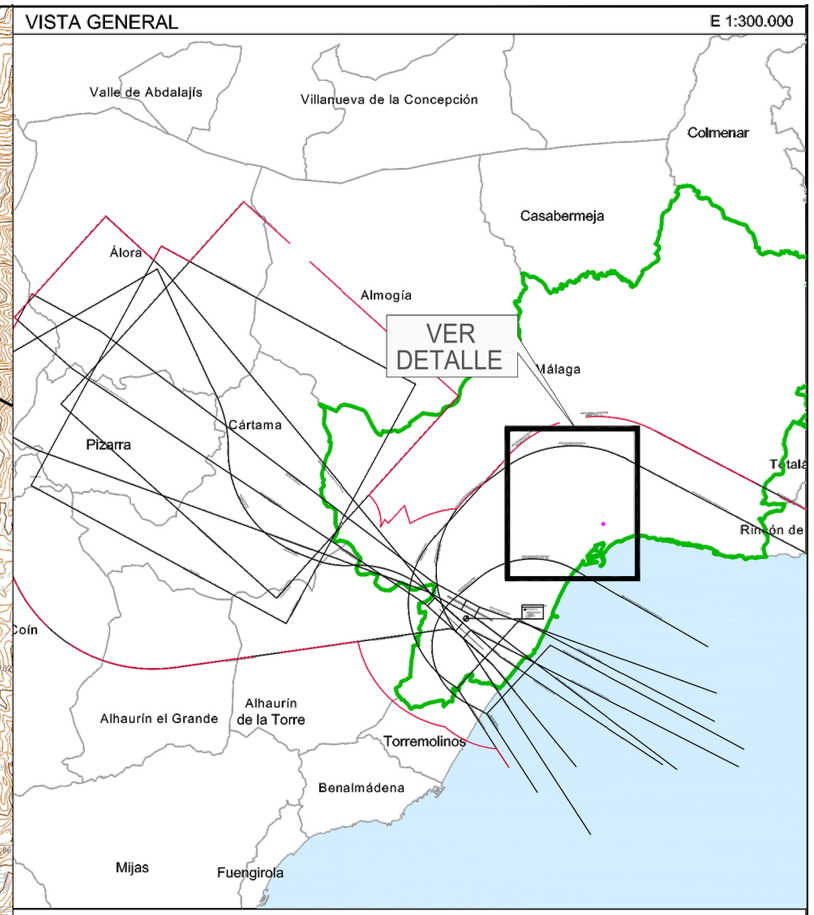
10a

PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.

FIRMADO

FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (12 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es




LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- CURVAS DE NIVEL Y COTAS DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL

PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN
DE LAS AERONAVES
PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE

| ESCALA | FECHA | EXP. | PLANO |
|---|---|---|---|
| 1:30.000 | NOVIEMBRE 2023 | 230410 | 2 |

EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ESTÁ FUERA DE LA AFECTACIÓN AERONÁUTICA DEL AEROPUERTO (TAL COMO SE JUSTIFICA EN EL PLANO Y EN EL INFORME RECIBIDO)

10b

JUNIO 2024

AFECTACIONES AERONAUTICAS

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.




SE ALQUILA


Calle Hernando de Zafra







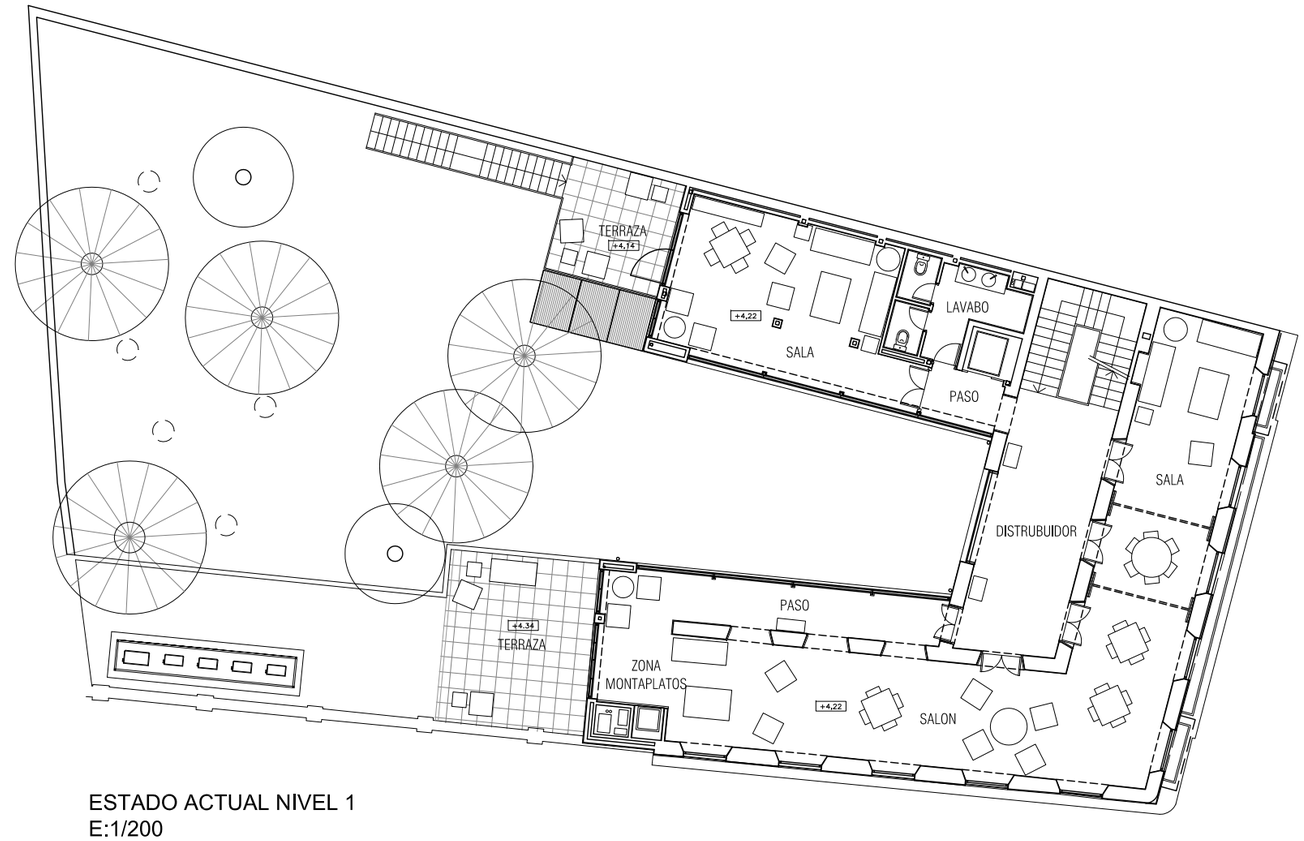



ESTADO ACTUAL NIVEL 0
E:1/200

0 1m 5m 10m

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-0-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES<br>COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO<br>PLANTA NIVEL 0 | JUNIO<br>2024 | 12 |

N

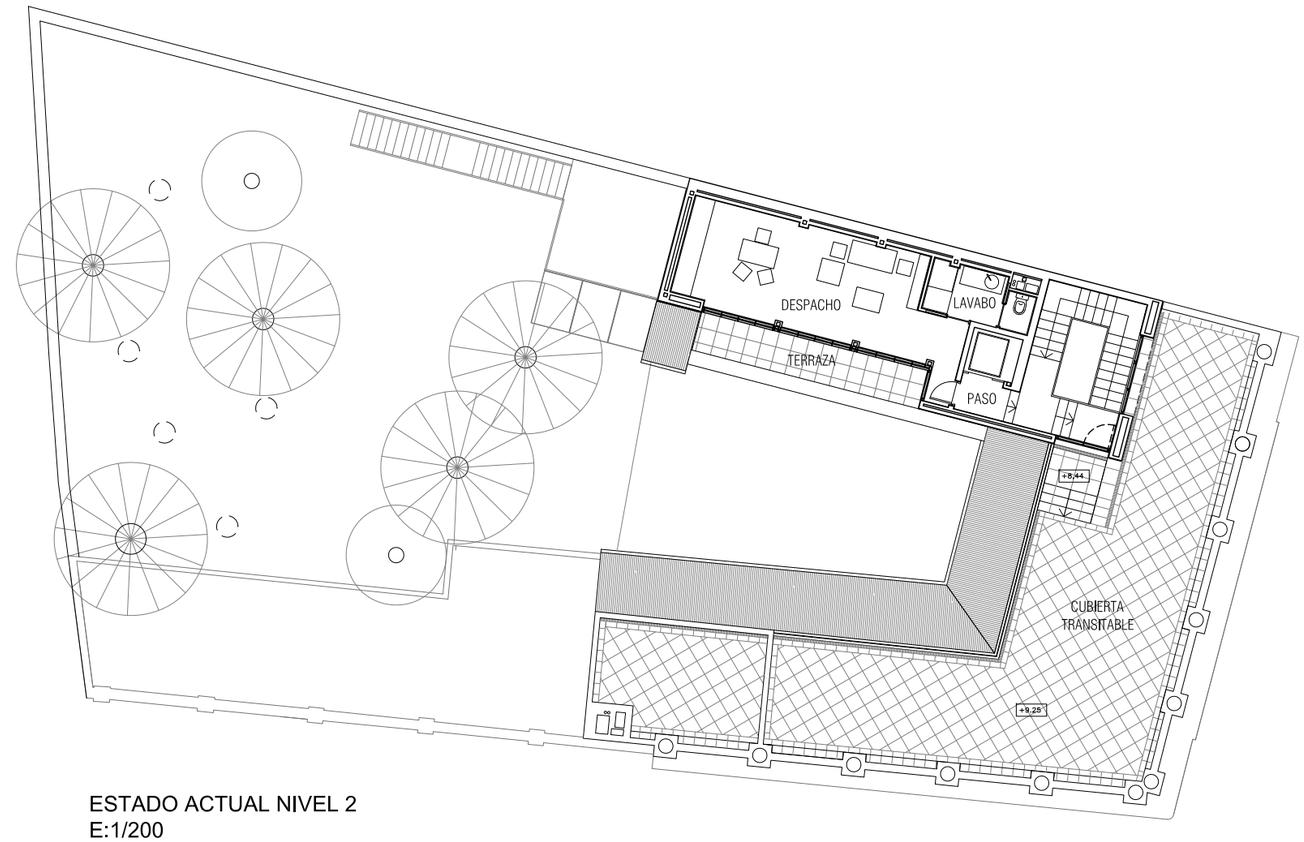



ESTADO ACTUAL NIVEL 1
E:1/200

0 1m 5m 10m

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES<br>COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO<br>PLANTA NIVEL 1 | JUNIO<br>2024 | 13 |

N

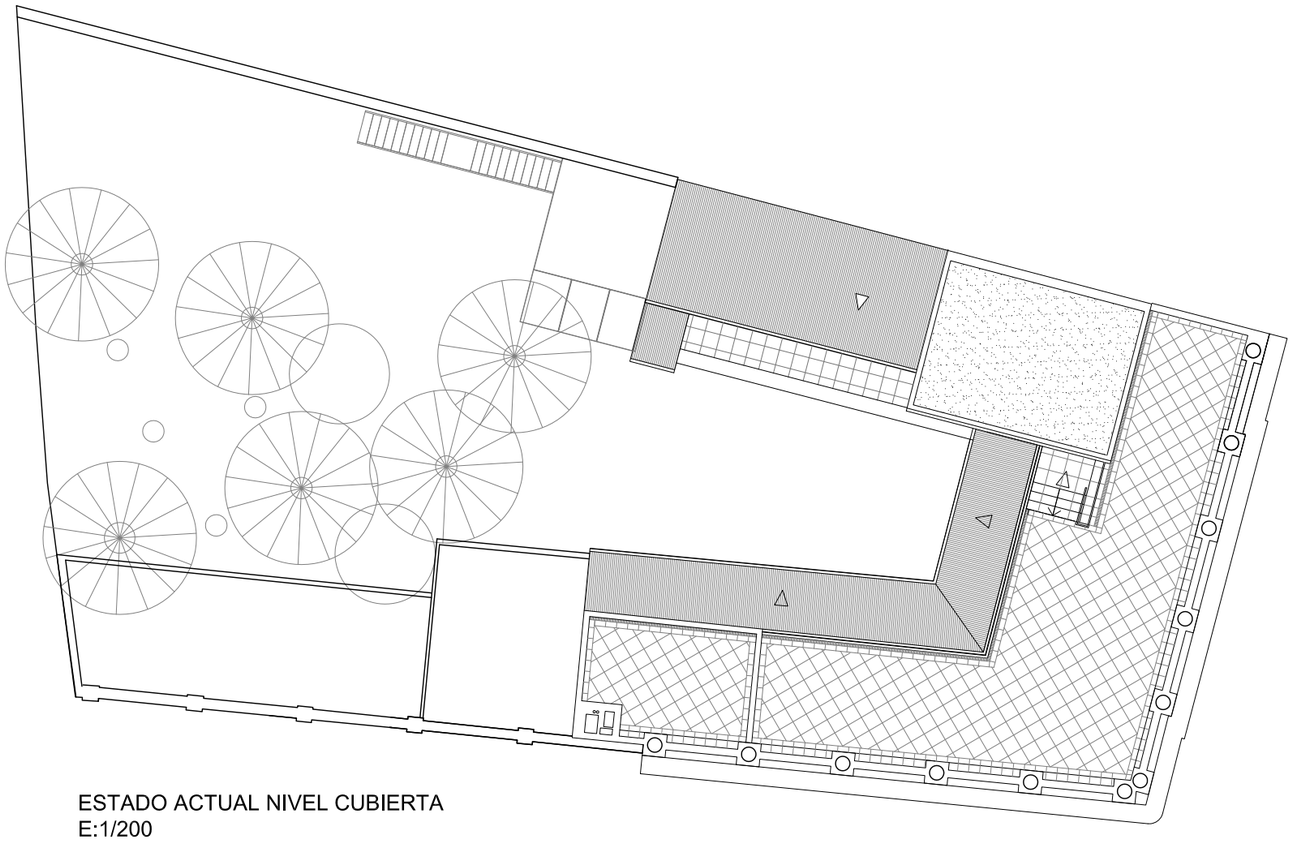



ESTADO ACTUAL NIVEL 2
E:1/200

0 1m 5m 10m

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES<br>COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO<br>PLANTA NIVEL 2 | JUNIO<br>2024 | 14 |

N



ESTADO ACTUAL NIVEL CUBIERTA
E:1/200

0 1m 5m 10m

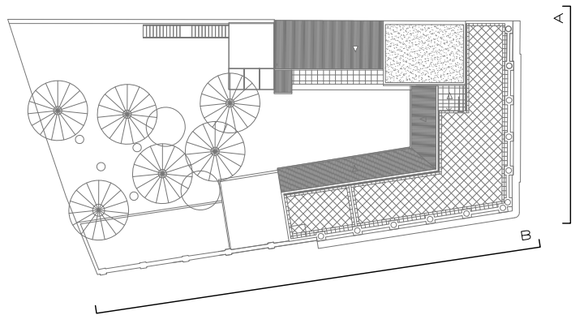
PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

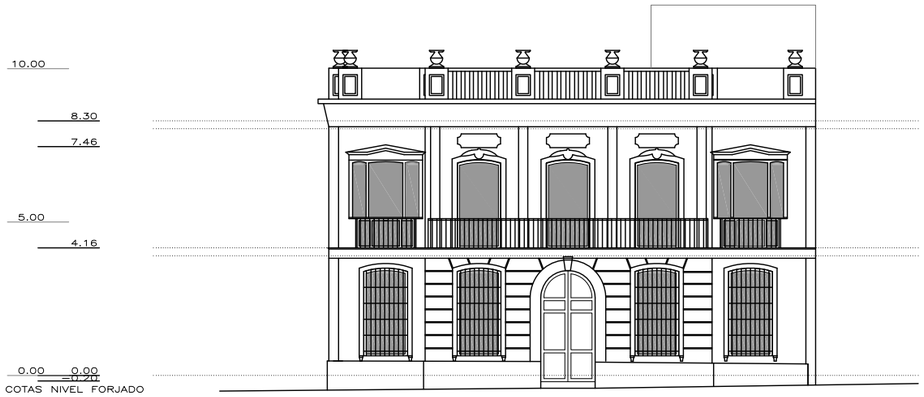
# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

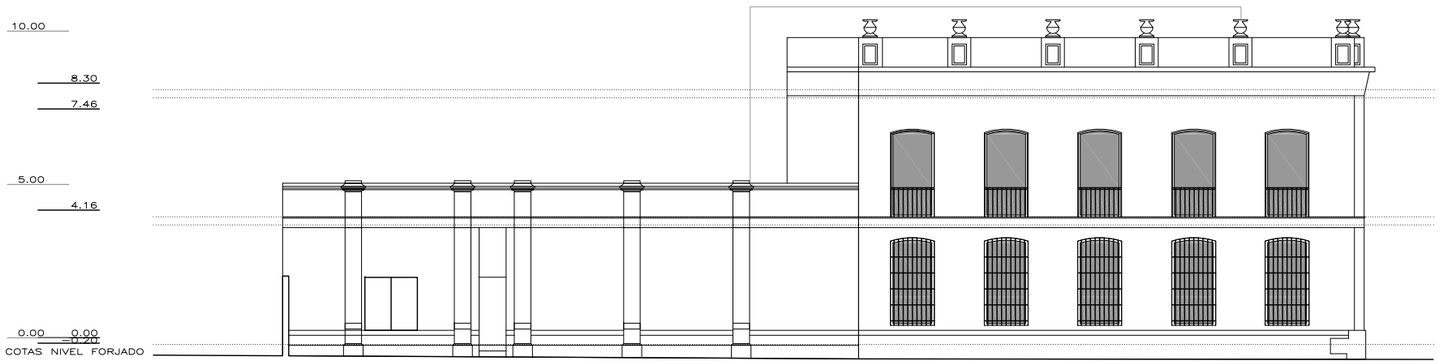
ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
PLANTA NIVEL CUBIERTA

JUNIO
2024




ESTADO ACTUAL ALZADO A
E:1/200




ESTADO ACTUAL ALZADO B
E:1/200

0 1m 5m 10m

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
ALZADOS I

JUNIO
2024

16

**ANEXO I – ESCRITURAS DE PROPIEDAD Y FICHAS CATASTRALES**

15-308/14
C-53,54

Dia

1822/04
1804/05

EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

ANTONIO MARTÍN GARCÍA
JAVIER MISAS BARBA
FEDERICO PÉREZ-PADILLA GARCÍA
*Notarios asociados*

B.P. Ruiz-Picasso

ASYR ASESORES, S. L.
Pasaje Luciano Martínez 2º 2ª D
(Esquina C/. Nueva, 13) 13)
29005 - MALAGA
Teléfs.: 952 21 30 75 - 609 41 45 41

Registro único de expediente:
ITPAJD-EH2901-2003/96417
Fecha de presentación: 28-10-2003
D.P.CONS.EC.Y HACIENDA MALAGA

# *ESCRITURA*

| Número:3,398 | 16/09/2003 |
|---|---|
| **COMPRAVENTA** | |
| | |
| CPS INTEGRACION DE RECURSOS,S.L.<br>BERNARD PAUL ROBERT RUIZ-PICASSO | |

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS DE MALAGA.
Nº DE ENTRADA 2003/7767. HORA 11:00.
FECHA:07/10/2003.
VENCIMIENTO.- 20/12/2003.
ASIENTO 68/968.
OBJETO.- COMPRA.
DEVUELTO_____
TELEFONO 952213075.

1903-76

1

*C/. Doctor Manuel Pérez-Bryan, 3 - 3ª planta - Teléfs.: 952 22 43 58 - 952 22 43 59*
*Fax: 952 21 00 92 - e-mail: antoniomartin@notariado.org.*

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

06/2003

5B4247009

Antonio Martín García
**Notario**
Doctor Pérez Bryan nº 3, 3º y 4º
MALAGA (29005)
Telefono: 952224358 Fax: 952210092

NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO ----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA OTORGADA POR DON BERNARD PAUL ROBERT RUIZ-PICASSO A FAVOR DE LA MERCANTIL "CPS INTEGRACION DE RECURSOS, S.L.".

En Málaga, mi residencia, a dieciséis de septiembre de dos mil tres. ----------

Ante mí, ANTONIO MARTIN GARCIA, Notario del Ilustre Colegio de Granada y de esta ciudad de Málaga. ----------

--------- C O M P A R E C E N: ----------

**De una parte:** DON BERNARD PAUL ROBERT RUIZ-PICASSO, mayor de edad, casado, de nacionalidad francesa, con domicilio en 1, Avenue du Maréchal Maunoury, 75016 Paris (Francia). Con Pasaporte de su nacionalidad número 02YA81370, expedido en Paris, el día 5 de Junio de 2.002, vigente y con NIE: M2813229F.----------

**Y de otra:** DON CANDIDO COMINO CHAVARRIAS, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, domiciliado en calle Samaria, número 12. Con Documento Nacional de Identidad número 5.599.976-M. -----

**INTERVIENEN:** El primero en su propio nombre y derecho. ----------

Y el último actúa en representación, como Administrador Solidario, de la Compañía Mercantil denominada "CPS INTEGRACION DE RECURSOS, S.L."; domiciliada en Madrid (calle Retama, número 7, planta 13ª); de duración indefinida, constituida como sociedad anónima mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Alberto Ballarín Marcial, el día 22 de Mayo de 1.983, habiéndose transformado en sociedad limitada, modificado su objeto y trasladado su domicilio social en otra escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pedro F. Conde Martín de Hijas, de fecha 17 de Mayo de 1.991, número 1.139 de su protocolo; y adaptados sus Estatutos Sociales a la vigente Ley de Sociedades Limitadas mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Pedro F. Conde Martín de Hijas, el día 8 de Mayo de 1.998, bajo el número 1.254 de protocolo, y finalmente cambiada su denominación social por la actual, ampliado su objeto social y

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

5B4247010

06/2003

ANTONIO MARTÍN GARCÍA · NOTARIO DE MÁLAGA · MIHI PRIUS FIDE

trasladado su domicilio social, mediante escritura otorgada ante el citado Notario de Madrid, Sr. Conde Martín de Hijas, de 22 de Noviembre de 2.000, número 3.429 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 1.252, folio 13, Sección 8, hoja M-23559, inscripción 3ª. ----------

C.I.F.: A-28/843332. ----------

Para su citado cargo, que asegura ejerce, fue nombrado, por tiempo indefinido, en virtud de acuerdos adoptados en Junta General Extraordinaria de Socios, celebrada el día 30 de Octubre de 2.000, formalizado en escritura pública mediante la misma antes relacionada de cambio de denominación social, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, conforme antes se ha expresado, correspondiéndole, por Ley, en virtud de su expresado cargo, el ejercicio de todas y cada una de las facultades que la Ley de Sociedades Limitadas y los Estatutos Sociales atribuyen al órgano de administración social como tal. -----

Yo, Notario, doy fe de que en dicha escritura nada hay que altere, restrinja, condicione, modifique o desvirtúe lo transcrito y relacionado. ----------

Les identifico por medio de sus respectivos Documentos, antes reseñados, y tienen, a mi juicio, conforme intervienen, capacidad legal para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA. En su virtud, ----------

EXPONEN:

I.- Don Bernard Paul Robert Ruiz-Picasso, que es dueño, en pleno dominio, de la finca siguiente: ----------

**URBANA:** UNA CASA situada en esta ciudad y su calle Compás de la Victoria, demarcada con el número cinco, sin designación de antiguo ni de manzana. Ocupa una extensión superficial de setecientos setenta y seis metros y veinte y dos decímetros cuadrados, de los cuales doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados ocupan la superficie edificada, compuesta de piso bajo y principal y el resto está destinado

a patio y jardín. Linda: por la derecha, entrando, con la casa número siete de la calle de su situación; izquierda, hace esquina al antiguo pasaje de Triguero, al cual tiene fachada; y por su fondo, con corrales de casa de la calle Cristo de la Epidemia. ----------

Aplicado a esta casa tiene a su favor el suministro de un metro cúbico cada veinticuatro horas, de aguas procedentes de siete manantiales que constituyen un solo caudal de aguas, situado en el Partido del Nacimiento o de la Rivera, del término de Torremolinos, cuya compra se realizó al Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con carácter perpetuo, en escritura otorgada el día 20 de Agosto de 1.897, ante el Notario que fue de Málaga, Don Francisco González Crespo, número 239 de protocolo. -----

**TITULO:** El de compra, en estado de soltero, a Don Alberto Chacón Hurtado de Rojas y otros, mediante escritura otorgada ante el Notario de Málaga, Don Antonio Martín García, de día 21 de Julio de 2.000, número 3.475 de protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número DOS, en el tomo 1.903, libro 1.109, folio 76, finca número 1.982, inscripción 18ª. ----------

**CARGAS:** Libre de ellas, según declara su propietario. ----------

Todo lo expuesto sobre la descripción de la finca, su titular y estado de cargas no se contradice con la información registral obtenida mediante solicitud de mi Notaría, que dio lugar a la expedición de nota simple de fecha 12 de Septiembre de 2.003, que se ha exhibido y ha sido comprobada por los otorgantes, en la autorización de este instrumento, salvo la afección fiscal que en la misma se dice. ----------

Fotocopia de dicha nota simple registral dejo yo, Notario, incorporada a esta matriz. --

Yo, Notario, advierto el valor jurídico que, respecto de adquirentes de derechos reales inmobiliarios, tiene la situación registral anterior al asiento de presentación y, por

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

5B4247012

06/2003

ANTONIO MARTÍN GARCIA - NOTARIO DE MÁLAGA - NIHIL PRIUS FIDE

tanto, la conveniencia de la presentación de copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad. ----------

Se ha solicitado la remisión de una comunicación de esta escritura a dicho Registro por telefax u otro medio en el dia de la fecha.

ESTADO POSESORIO: Libre de arrendatarios y ocupantes. ----------

REFERENCIA CATASTRAL: Queda incorporada a esta matriz fotocopia de carta de pago de I.B.I. correspondiente a la finca descrita. ---

II.- Que tienen convenido el contrato que se contiene en las siguientes ----------

CLAUSULAS:

PRIMERA: Don Bernard Paul Robert Ruiz-Picasso, VENDE, como cuerpo cierto, en pleno dominio, la finca descrita en el expositivo I de la presente, con cuantos usos, derechos y servicios le sean inherentes, libre de cargas y arrendamientos, y al corriente en el pago de toda clase de tributos, a la mercantil "CPS INTEGRACION DE RECURSOS, S.L.", que, por medio de su representante, la compra. ----------

SEGUNDA: El precio de la venta es de UN MILLÓN DE EUROS (€ 1.000.000) y deducido de dicho importe, por vía de compensación, la cantidad que retiene la parte compradora al vendedor, equivalente al 5% del precio total de la compraventa, ascendente a la suma de CINCUENTA MIL EUROS (€ 50.000), de conformidad con lo establecido en el art. 18 del Real Decreto 326/1999, de 26 de Febrero, viene a resultar de ello, una cantidad neta a satisfacer por la parte compradora al vendedor, de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (€ 950.000), que se hace efectiva en este acto, mediante entrega de un cheque bancario, por dicho importe, que el representante de la entidad compradora hace al vendedor y éste recibe, a satisfacción, extendido nominativamente al vendedor, quien se hace cargo del mismo y confiere carta de pago por la cantidad que representa, salvo buen fin o no realización del citado cheque. ----------

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

5B4247013

06/2003

ANTONIO MARTÍN GARCÍA - NOTARIO DE MÁLAGA - ANNUL PRIUS FIDE

Fotocopia de dicho cheque, reproducción exacta de su original, con el que la cotejo, dejo yo, Notario, incorporada a esta matriz, debidamente reintegrada, rubricada y sellada la hoja de papel simple en que se contiene. ------

TERCERA: Todos los gastos que se originen por el otorgamiento de esta escritura serán satisfechos por las partes conforme a lo establecido en la Ley. ----------

CUARTA: La parte compradora, por el presente otorgamiento, toma posesión de la finca adquirida y los documentos vinculados al solar/inmueble para su rehabilitación, ya iniciada, elaborados por el equipo técnico contratado por el vendedor, quedarán después de la venta a disposición del comprador estando en depósito en las oficinas de los técnicos de Aguirre Newman. ----------

IMPUESTOS: **RETENCION AL VENDEDOR:** Como resulta de lo expresado en la cláusula SEGUNDA precedente, en consideración a la condición de no residente en España del vendedor, y en virtud de lo establecido en el art. 18 del Real Decreto 326/1999, de 26 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de NO RESIDENTES, la parte compradora retiene, por vía de compensación, el CINCO POR CIENTO (5%) del precio de la venta de los dos inmuebles objeto de esta escritura, ascendente a CINCUENTA MIL EUROS (€ 50.000), comprometiéndose a ingresarlo en el Tesoro Público en el plazo de un mes a partir de la fecha de esta transmisión, así como a remitir posteriormente al vendedor el "Ejemplar para el transmitente no residente", del modelo 211, para que éste efectúe su declaración de la renta derivada de la presente transmisión. ----

Hago las reservas y advertencias legales y especialmente las fiscales. ----------

Así se otorga y firma conmigo, después de ser leído por sí, y a su opción, este instrumento público; de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que su otorgamiento ante mí, que tiene lugar en este

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CUERPOS DEL ESTADO

0,15 €

5B4247014

06/2003

ANTONIO MARTÍN GARCÍA
NOTARIO DE MÁLAGA
ANUIL PRIUS FIDE

acto, se adecua a la legalidad aplicable y a voluntad debidamente informada, y de su total contenido extendido en seis folios de papel notarial, Serie 5B, números 4267126, los cinco siguientes en orden correlativo, y el presente, yo, el Notario, DOY FE. ----------

*Están las firmas de los comparecientes. Rubricadas. Signado, Firmado y Rubricado: El notario autorizante. Está el sello de la Notaria.* ----------

NOTA: El mismo día se envió comunicación por telefax al registro correspondiente. Doy fe. FIRMADO Y RUBRICADO. ----------

OTRA: Recicibida confirmación de su asiento mediante telefax del día diecisiete siguiente. Doy fe. FIRMADO Y RUBRICADO. ----------

---

---

---

---------- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS ----------

12-SEP-2003 VIE 11:41 REGISTRO MALAGA 2 952611389 P. 01

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS
CALLE CERROJO, SN Planta:3 Página:1
29007 MALAGA
Teléfono:952282158 Fax:952611389

Notario de MALAGA
D./Dña. ANTONIO MARTIN GARCIA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Artículo 175-1 R.N.

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: MALAGA Finca: 1982

Naturaleza de la finca: CASA

Vía Pública: CALLE COMPAS DE LA VICTORIA
Número: 5

Referencia Catastral: 3858314UF7635N0001
Superficie: Terreno(776,2200) m2 Construida(259,0000) m2

TITULARIDADES

| Titular | DNI | Tomo | Libro | Folio | Alta |
|---|---|---|---|---|---|
| BERNARD PAUL ROBERT RUIZ PICASSO | | 1903 | 1109 | 76 | 18 |

100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

La fecha de la adquisicion es la de 21 de julio de 2000, siendo la fecha de la inscripcion la de 4 de octubre de 2000.

Esta afecta al pago del Impuesto durante el plazo de 5 AÑOS, contados a partir de 4 de octubre de 2000, al pago de la liquidacion que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, según nota al margen de la 18a.

ESTA FINCA SE ENCUENTRA LIBRE DE CARGAS.

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 12 de septiembre de 2003 antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ANTONIO MARTÍN GARCÍA

TIMBRE DEL ESTADO

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

5B4247015

06/2003

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**
ÁREA DE GESTIÓN TRIBUTARIA
RECAUDACIÓN MUNICIPAL

**CARTA DE PAGO**

PARA SU MAYOR COMODIDAD DOMICILIE ESTE RECIBO

CONCEPTO TRIBUTARIO: IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS- SEGUNDO PLAZO — CÓDIGO TRIBUT. 302

ANUALIDAD — OBJETO TRIBUTARIO — CARACTERÍSTICAS FINCA

2003 C/ COMPAS DE LA VICTORIA NR:5
UTM/REF.CATASTRAL: 3858314UF7635N0001YP BASE IMPONIBLE ...: 78.680,25 EUROS
VALOR DEL SUELO: 78.680,25 EUROS VALOR DE CONSTRUCCION: 0,00 EUROS
VALOR CATASTRAL: 78.680,25 EUROS BASE LIQUIDABLE ....: 78.680,25 EUROS
TIPO: 0,6708 % CUOTA: 527,79 EUROS BONIF.:
ZONA REVISADA POR EL CATASTRO CON EFECTOS A PARTIR DE 1996.

DEUDA TRIBUTARIA: 263,89 EUROS

EJEMPLAR PARA EL INTERESADO

Periodo de Pago
DEL 01/09/03 AL 20/11/03
Emisora Referencia
290671 0004360580-70
Identificación Importe
0010303 EUR*****263,89

CONTRIBUYENTE — Nº RECIBO
004360580E 000[illegible]

RUIZ PICASSO, BERNARD PAUL RO
DU MERECHAL MAUNOURY (PARIS NR[illegible]
66001 FRANCIA - EXTRANJERO

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Servicio de Recaudación 15 SEP 2003 COBRADO

Este documento no será válido, como carta de pago, sin la certificación mecánica o firma autorizada.

☐ Cargo en Cta. ☐ L Efectivo ☐ Domiciliar

REF. DOMICILIACIÓN: 300004360580

CÓDIGO CUENTA-CLIENTE: ENTIDAD — OFICINA — D.C. — NÚMERO CUENTA

A1000ZNCL

M13909

BancoSabadell

Cheque bancario

Oficina: MUR.AG.CONDE CASAL

Importe en euros: NOVECIENTOS CINCUENTA MIL ********** 950.000,00

Para abonar en cuenta: 0233 89 0000070216

Nombre del beneficiario: BERNARD PAUL ROBERT RUIZ PICASSO

Fecha de emisión: 15.09.2003

Firma

Banco Sabadell

DB 2.102.852

Código Cuenta Cliente (C.C.C.)

Entidad 0081 | Oficina 0233 | D.C. 89 | Nº de cuenta 0000070216

Importe: **950.000,00 €

Clave Entidad 0081

Banco de Sabadell, S.A.

P.P.

7500

0233 MUR.AG.CONDE CASAL

P.P.

0081 0233 89 0000070216 **950.000,00

0081 0233 89 0000070216 **950.000,00

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

5B4247016

06/2003

ANTONIO MARTÍN GARCÍA - NOTARIO DE MÁLAGA - NIHIL PRIUS FIDE

ES PRIMERA COPIA de su original, que obra en mi Protocolo corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio expresado, y yo, el Notario autorizante del mismo, la expido para la parte compradora, a diecisiete de septiembre de dos mil tres, en nueve folios timbrados de papel especial, incluyendo uno que se agrega para la consignación de notas por los Registros y oficinas públicas, numerados correlativamente en orden inverso a contar desde el presente, DOY FE. ----------

BASES: 1.000.000
Números: 2,4,7,5
Honorarios: 740,55

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIADO ESPAÑOL
0044352738

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

5B4247017

06/2003

ANTONIO MARTÍN GARCÍA
NOTARIO DE MALAGA

Folio agregado a la escritura Número 03398/2003 de Antonio Martín García para la consignación de notas por Registros y Oficinas Públicas.

RUE:ITPAJD-EH2901-2003/96417 Fecha pres. 28-10-2003

Por autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento, del que se conserva copia a efectos de la ulterior comprobación, ha sido ingresada la cantidad de 79.000,00 euros, según carta de pago 0600 2003 00730694 de 21-10-2003.

Fecha: 28 de OCTUBRE de 2003 El Jefe de Sección

*REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS.*

Calificado favorablemente este documento, queda INSCRITO el d de esta finca en el tomo 1.903 , libro 1.109 , folio 76 , finca 1/ inscripción 19ª .- CARGAS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE adjunta.- En favor de CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL.-

Al margen de la inscripcion practicada se ha extendido una nota de afe fiscal por plazo de cinco años.

El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y pr en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los princip prioridad, legitimacion y fé publica registral, que dimanan de los articulos 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Malaga a seis de Noviembre del año dos mil tres .

El Registrador.

***REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS.***

Calificado favorablemente este documento, queda INSCRITO el dominio de esta finca en el tomo 1.903 , libro 1.109 , folio 76, finca 1/ 1982, inscripción 19ª .- CARGAS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE que se adjunta.- En favor de CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL.-

Al margen de la inscripcion practicada se ha extendido una nota de afeccion fiscal por plazo de cinco años.

El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y produce en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los principios de prioridad, legitimacion y fé publica registral, que dimanan de los articulos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Malaga a seis de Noviembre del año dos mil tres .

El Registrador.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 2

## IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA N°: 1982

**LOCALIZACIÓN**
Calle COMPAS DE LA VICTORIA, Número: 5 C.P:29012

**SUPERFICIE**
Terreno: setecientos setenta y seis metros, veintidos decímetros cuadrados,
Construida: doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados,

**LINDEROS:**
linderos: frente, ; fondo, ; derecha, ; izquierda,

## TITULARIDADES

| TITULAR | C.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL, 100% del pleno dominio. | A28843332 | 1903 | 1109 | 76 | 19 |

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO MARTIN GARCIA, MALAGA, el día 16/09/03; inscrita el 06/11/03.

## CARGAS

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 AÑOS, contados a partir de 04/10/2000, al pago de la liquidacion que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, según nota al margen de la 18ª.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de 70.000 euros , satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Malaga a 6 de Noviembre de 2.003.

La finca DE ESTE NÚMERO queda afecta a la menor de las cantidades que correspondan al cinco por ciento por transmisiones de no residentes o al ingreso a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, conforme al art. 47 del R.D. 2717/1.998 de 18 de Diciembre. La presente nota se cancelará una vez transcurrido CINCO AÑOS desde su fecha o mediante la presentación de la carta de pago o certificación Administrativa que acredite la exención, la no sujeccion o la prescripción de la deuda. Malaga a 12 de Noviembre de 2.003.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DOCE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRES antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información ( B.O.E. 27/02/1998).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS DE MALAGA

Calle Cerrojo, s/n.

Fax 2611389

Notaria Sr ANTONIO MARTIN GARCIA

Dentro del horario de Oficina se recibio por telefax, comunicacion de haber autorizado en esa Notaria escritura susceptible de inscripción, número 2003/3398, remitida a los efectos previstos en el articulo 418 del Reglamento Hipotecario.-

Dicha Comunicacion ha motivado el asiento de presentacion número 68/478.-

Málaga a 17/09/2003

Conforme al articulo 418 del Reglamento Hipotecario el original del documento a que se refiere la telecopia recibida debera aportarse a este Registro en el plazo de diez dias habiles, siguiente a su presentacion, en otro caso, el asiento practicado caducara y sera cancelado de oficio, perdiendo la prioridad obtenida.-

Hatouío David Alvarez Cano como presentante de la escritura de ———————, con número de entrada ———————,

*Hago constar:*

*Que a los efectos previstos en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:*

*mi domicilio para notificaciones es* Pasaje Asciano Martínez Nº 2-2D *——que mi número de teléfono es* 952-2330-75 *y número de Fax es ——————; y mi dirección de Correo Electrónico es ———————, quedando autorizado el Registrador para notificarme la calificación por Fax o Correo Electrónico y también para hacerlo en las dependencias de Registro a las que concurriré, de no haber recibido antes la notificación, transcurridos 15 días hábiles a contar desde hoy y siempre antes de que hubieran transcurrido veinticinco, quedando enterado de que, en caso de no personarme, se realizará la notificación por cualquiera de los otros medios previstos por la Ley .-*

*El domicilio del interesado es ———————*

*En el caso de residir quién suscribe parte del año en el Extranjero, el interesado solicita que las notificaciones que debieran hacérseme a mí personalmente, se hagan a mi representante don ———————.-*

*Asimismo por la presente* ***Autorizo*** *al Señor Registrador de la Propiedad del Registro Número Dos de Málaga, para que* ***pueda inscribir parcialmente*** *la escritura al principio citada, sin las cláusulas que considere no inscribibles, siempre y cuando se hagan constar al pie del título las causas que han originado la no inscripción de las referidas cláusulas.-*

*Málaga, a* 7 *de* 10 *de* 2003.-

*Fdo.*

*D.N.I.* 76806828-Y

*SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NUMERO DOS DE MALAGA.*

ANTONIO MARTÍN GARCÍA
DANIEL MARTÍN GARCÍA
FEDERICO PEREZ-PADILLA GARCÍA
*Notarios asociados*

CARLOS GOMEZ CARRERA ASESORES, S.L.
C. I. F.: B - 92195155
C/. Ronderos, nº 18 - 2º Izqd.
Tlfs. 95 222 89 02 - 95 222 78 05
29006 - MALAGA

| Número:889 | 23/03/2004 |
|---|---|
| **COMPRAVENTA** | |
| | |
| CPS INTEGRACION DE RECURSOS,S.L.<br>MIGUEL ESLAVA PEREZ<br>LUISA ALBA GARCIA<br>JOAQUIN FOLGUEIRAS LOPEZ<br>JOSEFA AMADOR VILLENA | |

Registro único de expediente: ITPAJD-EH2901-2004/44918
Fecha de presentación: 30-04-2004
D.P.CONS.EC.Y HACIENDA MALAGA

*ANTONIO MARTÍN GARCÍA*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MALAGA
ENTRADA Nº: 2379 DE: 2.004
Presentado el día 24/03/2004 a las 09:30
Asiento Nº : 2943 Diario: 69
Caducidad: 05/06/2004
Presentante: CARLOS GOMEZ CARRERAS SA,
Telf.: Consolidado el día: 31/03/2004
Tipo: COMPRAVENTA
Devuelto el: 18 MAYO 2004

2023-90

*C/. Doctor Manuel Pérez-Bryan, 3 - 3.º Planta - Teléfs.: 952 22 43 58 - 952 22 43 59*
*Fax: 952 21 00 92 - e-mail: antoniomartin@notariado.org*

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

5J4739747

12/2003

ANTONIO MARTÍN GARCÍA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO DE MALAGA

PEREZ Y DOÑA LUISA ALBA GARCIA Y LOS TAMBIEN ESPOSOS DON JOAQUIN FOLGUEIRAS LOPEZ Y DOÑA JOSEFA AMADOR VILLENA, que sus respectivas sociedades de gananciales son dueñas, en pleno dominio, por iguales partes indivisas, de la finca siguiente: ----------

**URBANA:** CASA (hoy SOLAR) en esta ciudad de Málaga, en su calle de Conchita o Hernando de Zafra, demarcada con el número siete moderno, sin designación de antiguo, ni manzana. Se componía de planta baja, midiendo una superficie de ciento sesenta y ocho metros, con sesenta y dos decímetros cuadrados, y linda: por la derecha entrando, con la número nueve; por la izquierda, con la número cinco, ambas de la misma calle; y por la espalda, con casa de la calle Cristo de la Epidemia. ----------

**TITULO:** Les pertenece en la forma indicada por los títulos siguientes: ----------

Los esposos Don Miguel Agustín Eslava y Doña

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

ANTONIO MARTÍN GARCÍA - NOTARIO DE MÁLAGA

5J4739750

12/2003



REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA NUMERO DOS
Calle Cerrojo, 17
Teléfono: 952-282158
29007-MALAGA

Contestación a la petición nº 20 del Notario de Malaga, Antonio Martin Garcia.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES:
*FINCA DE MALAGA Nº:* 1544/RI .

LOCALIZACIÓN
URBANA: SOLAR ( VPO: NO), Calle HERNANDO DE ZAFRA, Número: 7 C.P:29013

SUPERFICIE
Terreno: ciento sesenta y ocho metros, setenta y dos decímetros cuadrados,

LINDEROS:
linderos: frente, ; fondo, CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA; derecha, NUMERO 7; izquierda, NUMERO 3 MISMA CALLE

REFERENCIA CATASTRAL:
3858310UF7635N0001

PARCELA CATASTRAL:

TITULARES REGISTRALES

| TITULARES | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| ESLAVA PEREZ, MIGUEL AGUSTIN | 24716699 | 2023 | 1229 | 90 | 15 |
| ALBA GARCIA, LUISA | | | | | |

50,0000% del pleno dominio con carácter ganancial.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JULIAN MADERA FLORES, MALAGA, el dia 13/02/03; inscrita el 02/05/03.

| TITULARES | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| HOLGUERAS LOPEZ, JOAQUIN | 24732016R | 2023 | 1229 | 90 | 16 |
| AMADOR VILLENA, JOSEFA | | | | | |

50,0000% del pleno dominio con carácter ganancial.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JULIAN MADERA FLORES, MALAGA, el dia 05/03/03; inscrita el 02/05/03.

| TITULARES | C.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| AMADOR VILLENA, JOSEFA | | 2023 | 1229 | 90 | 16 |



50,0000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JULIAN MADERA FLORES, MALAGA, el dia 05/03/03; inscrita el 02/05/03.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 AÑOS, contados a partir de 02/05/2003, al pago de la liquidacion que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, según nota al margen de la 13ª.

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 AÑOS, contados a partir de 02/05/2003, al pago de la liquidacion que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, según nota al margen de la 14ª.

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 AÑOS, contados a partir de 02/05/2003, al pago de la liquidacion que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, según nota al margen de la 15ª.

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 AÑOS, contados a partir de 02/05/2003, al pago de la liquidacion que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, según nota al margen de la 16ª.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
*No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.*

Informaciones remitidas en los 10 dias naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Málaga a 18 de Marzo de 2.004

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (art. 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (art. 332 del Reglamento Hipotecario).

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

ANTONIO MARTÍN GARCÍA - NOTARIO DE MALAGA

TIMBRE DEL ESTADO

5J4739751

12/2003



La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (art. 225 de la Ley Hipotecaria).
Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

5J4739753

12/2003

ANTONIO MARTÍN GARCÍA - NOTARIO DE MALAGA

Folio agregado a la escritura Número 00889/2004 de Antonio Martín García para la consignación de notas por Registros y Oficinas Públicas.

*REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS.*

Calificado favorablemente este documento, queda INSCRITO el dominio de esta finca en el tomo 2.023, libro 1.229, folio 91, finca 1/1544/R1, inscripción 17ª .- En favor de **La Entidad CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL.**- CARGAS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE que se adjunta.-

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se hace constar el incumplimiento de la obligación de acreditar la REFERENCIA CATASTRAL de la finca, a que se refiere el precedente documento conforme el artículo 50-3 de la ley 13/1.996 de 30 de Diciembre. El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y produce en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los principios de prioridad, legitimación y fe publica registral, que dimanan de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Málaga a dos de Junio del año dos mil cuatro .
EL REGISTRADOR.

CARLOS GOMEZ C... ...S, S.L.
C. I. F: B ...
C/. Panaderos ... ...ragda
Tlfs. 95 222 ... ... 27 8 09
29005 - MALAGA

EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

ANTONIO MARTÍN GARCÍA
JAVIER AHUMADA BARBA
FEDERICO PEREZ-PADILLA GARCIA
*Notarios asociados*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MALAGA
Entrada Nº: 6482 DE: 2.004
Presentado el dia 27/08/2004 a las 10:02
Caducidad: 10/11/2004
Código Nº: S31M22K11O00 Asiento Nº : 473 Diario: 71
Presentante: CARLOS GOMEZ CARRERA ASESORES
Telf.: 952227809
Tipo: COMPRAVENTA
Devuelto el:
171-31

ESCRITURA

Registro único de expediente:
ITPAJD-EH2901-2004/45125
Fecha de presentación: 30-04-2004
D.P.CONS.EC.Y HACIENDA MALAGA

Número:890 23/03/2004

**COMPRAVENTA**

CPS INTEGRACION DE RECURSOS,S.L.
FRANCISCA MARTINEZ MOYA
ROSENDO CALERO ORTIZ

*ANTONIO MARTÍN GARCÍA*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MALAGA
ENTRADA Nº: 2380 DE: 2.004
Presentado el dia 24/03/2004 a las 08:30
Asiento Nº : 2944 Diario: 69
Caducidad: 05/06/2004
Presentante: CARLOS GOMEZ CARRERA ASESORES
Telf.: 952227809 Consolidado el dia: 31/03/2004
Tipo: COMPRAVENTA
Devuelto el:

*C/. Doctor Manuel Pérez-Bryan, 3 - 3.º Planta - Teléfs.: 952 22 43 58 - 952 22 43 59*
*Fax: 952 21 00 92 - e-mail: antoniomartin@notariado.org*

conforme antes se ha expresado, correspondiéndole, por Ley, en virtud de su expresado cargo, el ejercicio de todas y cada una de las facultades que la Ley de Sociedades Limitadas y los Estatutos Sociales atribuyen al órgano de administración social como tal. -----

Yo, Notario, doy fe de que en dicha escritura nada hay que altere, restrinja, condicione, modifique o desvirtúe lo transcrito y relacionado. ----------

Les identifico por medio de sus respectivos Documentos, antes reseñados, y tienen, a mi juicio, conforme intervienen, capacidad legal para formalizar la presente escritura de COMPRAVENTA. En su virtud, ----------

EXPONEN:

I.- Los esposos Doña Francisca Martínez Moya y Don Rosendo Calero Ortiz, que son dueños, en pleno dominio, en la forma y por los títulos que se dirán, de la finca siguiente: ----------

**URBANA:** UNA CASA situada en la calle de Conchita o Hernando de Zafra, Barrio de la Victoria, de esta ciudad, marcada con el número tres, antes, hoy número cinco, con sólo planta

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

0,15 €

5J4739788

12/2003

ANTONIO MARTÍN GARCÍA · NOTARIO DE MÁLAGA · AQUILI PRIUS FIDE

baja, mide una superficie de ciento veintidós metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados, y linda por la derecha, con la casa número uno, antes, hoy tres; por la izquierda, la número cinco, antes, hoy siete; y por la espalda, con solar que fue de Don Francisco de Paula Mitjana. ----------

**TITULO:** Les pertenece a los indicados esposos en la forma y por los títulos siguientes: ----------

A Doña Francisca Martínez Moya, con carácter privativo, le fue adjudicada CUATRO DOCE AVAS PARTES del pleno dominio y DOS DOCE AVAS PARTES indivisas en nuda propiedad, por adjudicaciòn a la formalizaciòn de operaciones particionales de herencia de su padre, Don José Martínez Rosellón, fallecido el dñia 13 de Febrero de 1.988, según escritura formalizada ante el Notario de Málaga, Don Antonio Olmedo Martínez, de 27 de Julio de 1.099, número 2.145 de su

10/03 2004 08:45 FAX 952811389 REGISTRO DOS MALAGA 001

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA NUMERO DOS
Calle Cerrojo, 17
Teléfono: 952-282158
29007-MALAGA

Contestación a la patición nº 18 del Notario de Malagá, Antonio Martín Garcia.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES:
FINCA DE MALAGA Nº: 1543; .

LOCALIZACIÓN
URBANA: CASA ( VPO: NO), Calle HERNANDO DE ZAFRA, Número: 3 C.P:

SUPERFICIE
Construida: ciento veintidos metros, noventa y cuatro decimetros cuadrados,

LINDEROS:
linderos: frente, ; fondo, SOLAR DE FRANCISCO PAULA MYJANA; derecha, CASA NUMERO 1; izquierda, NUMERO 5

REFERENCIA CATASTRAL:
NO CONSTA

PARCELA CATASTRAL:

TITULARES REGISTRALES

| TITULARES | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| MARTIN ROSELLO, JOSE<br>MOYA FELIP, JOSEFA | | 171 | 69 | 28 | 14 |

100% del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, en dia ; inscrita el 29/09/42.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA
NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
*No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.*

ANTONIO MARTIN GARCIA
NOTARIO DE MALAGA

TIMBRE DEL ESTADO

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

0,15 €

5J4739792

12/2003

16/03 2004 08:45 FAX 952011389 REGISTRO DOS MALAGA 002

Informaciones remitidas en los 10 dias naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Málaga a 16 de Marzo de 2.004

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (art. 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (art. 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (art. 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

E 2877381

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 2

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA Nº: 1543

**URBANA:** CASA situada en la calle de Conchita o Hernando de Zafra, Barrio de la Victoria de esta Ciudad, marcada con el número tres, con solo planta baja, mide una superficie **ciento veintidos metros noventa y cuatro decímetros cuadrados,** y linda por la derecha con la casa número uno; por la izquierda, la número cinco, y por la espalda, con solar que fué de don Francisco de Paula Mitjana.

**LOCALIZACIÓN**
URBANA: CASA ( VPO: NO), Calle HERNANDO DE ZAFRA, Número: 3 C.P:

**SUPERFICIE**
Terreno: ciento veintidos metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados,

**LINDEROS:**
linderos: frente, ; fondo, SOLAR DE FRANCISCO PAULA MITJANA; derecha, CASA NUMERO 1; izquierda, NUMERO 5

**REFERENCIA CATASTRAL:**
3858311UF7635N0001EP

**PARCELA CATASTRAL:**

TITULARIDADES

| TITULAR | C.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL, 100% del pleno dominio. | A28843332 | 2082 | 1288 | 96 | 19 |

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO MARTIN GARCIA, MALAGA, el día 23/03/04; inscrita el 20/09/04.

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 20/09/04, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 20/09/04, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 20/09/04, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

_____ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S_____

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información ( B.O.E. 27/02/1998).



GOMEZ CARRERA EVA como presentante de la escritura de ———, con número de entrada 2380,

**Hago constar:**

*Que a los efectos previstos en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:*

*mi domicilio para notificaciones es ———— que mi número de teléfono es ———— y número de Fax es ———; y mi dirección de Correo Electrónico es ————, quedando autorizado el Registrador para notificarme la calificación por Fax o Correo Electrónico y también para hacerlo en las dependencias de Registro a las que concurriré, de no haber recibido antes la notificación, transcurridos 15 días hábiles a contar desde hoy y siempre antes de que hubieran transcurrido veinticinco, quedando enterado de que, en caso de no personarme, se realizará la notificación por cualquiera de los otros medios previstos por la Ley.-*

*El domicilio del interesado es ————*

*En el caso de residir quién suscribe parte del año en el Extranjero, el interesado solicita que las notificaciones que debieran hacérseme a mí personalmente, se hagan a mi representante don ————.-*

*Asimismo por la presente* ***Autorizo*** *al Señor Registrador de la Propiedad del Registro Número Dos de Málaga, para que* ***pueda inscribir parcialmente*** *la escritura al principio citada, sin las cláusulas que considere no inscribibles, siempre y cuando se hagan constar al pie del título las causas que han originado la no inscripción de las referidas cláusulas.-*

*Málaga, a* 31 *de* Marzo *de* 2004.-

*Fdo.*

*D.N.I.*
74888405-Z

*SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NUMERO DOS DE MALAGA.*

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

05/2015

CL2988682

IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS
Notario
50801341-E
C/. José Ortega y Gasset, 22-24 - 2ª Planta 28006 Madrid
Telf.: 902 13 13 35 - Fax 91 577 62 20

Compra epidemia

E.-

**= ESCRITURA DE COMPRAVENTA =**

**NÚMERO CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE**

En Madrid, a veintinueve de Julio de dos mil quince. ----------

Ante mí, IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en la misma Capital, ----------

**COMPARECEN**

**De una parte:** ----------

DOÑA MARÍA REYES ESCUDERO GONZÁLEZ, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Paseo de Recoletos, 19 de Madrid y provista con D.N.I. número 6.239.473-X. ----------

**Y de otra:** ----------

DON CANDIDO COMINO CHAVARRIAS, mayor de edad, industrial, casado, y vecino de Madrid, calle Velázquez numero 51, con D.N.I. y N.I.F. 5.599.976-M. ----------



*REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS.*

Previa calificación registral, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, Certifico que, con fecha de hoy, ha sido INSCRITO el precedente documento de COMPRAVENTA , presentado bajo el asiento 399 del Libro Diario 104 (Nº de entrada: 3258/2015), en el tomo 2.259, libro 1.465, folio 189, finca número 1/ 30732, inscripción 7ª, a favor de CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL.que adquiere el pleno dominio de la finca por titulo de compraventa. Previa la inscripción de fusión por absorción de la entidad vendedora

Se hace constar que el IDUFIR (Identificador Único de Fincas Registrales) de dicha finca es: 29020000202339.

CARGAS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE que se adjunta.-

Se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se han practicado por caducidad, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario las siguientes cancelaciones: cuatro notas de afección fiscal .

El/Los asiento/s practicado/s queda/n bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce/n en favor de su/s titular/es y terceros los efectos que dimanan de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Málaga a veintitres de Septiembre del año dos mil quince

El Registrador,

*A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:*
*1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.*
*2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO
DOS DE MALAGA

Juan Fernando Villanueva Cañadas.

Tlf: (+34) 952.10.44.38
Fax: (+34) 952.61.13.89
C/ Cerrojo, 17. 29007- Málaga
malaga2@registrodelapropiedad.org

DICTAMEN QUE EMITE EL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MÁLAGA

**PRIMERO:** Que la finca registral número 30732 DE MALAGA del municipio de Málaga, a que se refiere el anterior documento, ha sido analizada teniendo en cuenta los antecedentes que constan en el Registro y los aportados por los interesados, con vistas a su **localización geográfica y a la validación de su representación cartográfica mediante la base gráfica registral**, conforme a lo establecido en la Instrucción de la dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000.

**SEGUNDO:** Que conforme a los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria, 398. b) de su Reglamento, y a la citada Instrucción de la D.G.R.N. de 2 de Marzo de 2.000, se hace constar que ha sido identificada y localizada la finca registral de referencia, haciéndose constar en cuanto a sus datos descriptivos que cumple con los requisitos exigidos en la citada Instrucción dado que ha quedado acreditada la correcta localización de esta finca en las bases gráficas del Registro.

Y, **TERCERO:** Que la base gráfica de esta finca **QUEDA VALIDADA Y HA SIDO INCORPORADA** a las bases gráficas del Registro de la Propiedad Número DOS de Málaga.

Se adjunta a la presente representación de la Base Grafica Registral.

Málaga a veintitres de Septiembre del año dos mil quince

Registradores de España

# BASE GRÁFICA REGISTRAL

**Registro de la Propiedad:29020 MALAGA 2**
Municipio:29900 MALAGA
Finca Registral:01030732 00
Superficie de la base gráfica Ha:0,0128 - m2:128,13 Longitud del perímetro:45,80 m
Escala: 1:500 Fecha:23/09/2015
Proyección: UTM Huso:30 Datum:ED-50
RASTER:AYUNTAMIENTO DE MALAGA, 2007



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA Nº 2

*Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.*

PETICIONARIO: Art. 19 Bis de la L.h.

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA Nº: 30732
IDUFIR:29020000202339
URBANA: Solar sito en la calle Cristo de la Epidemia número 10, con una superficie de **ciento treinta y nueve metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados.** Linderos: fondo, solares del Compás de la Victoria, hoy casa de Don Manuel Terán; derecha, con el antiguo pasaje de Trigueros, al que hace esquina; izquierda, casa número cuatro hoy ocho, de la calle de su situación.

**LOCALIZACIÓN**
URBANA: Solar, CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA, Número: 10 C.P:29013

**SUPERFICIE**
Construida: ciento treinta y nueve metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados

**LINDEROS:**
linderos: fondo, SOLARES DEL COMPAS DE LA VICTORIA, HOY CASAS DE DON MANUEL TERAN; derecha, CON EL ANTIGUO PASAJE DE TRIGUEROS, AL QUE HACE ESQUINA; izquierda, CASA NUMERO CUATRO HOY OCHO, DE LA CALLE DE SU SITUACIÓN

**REFERENCIA CATASTRAL:**
3858322UF7635N0001WQ

**PARCELA CATASTRAL:**

TITULARIDADES

| TITULAR | N.I.F./N.I.P. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL | B-28.843.332/ ---- | 2259 | 1465 | 189 | 7 |

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de MADRID, Don/ña IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS, el día 29/07/15; inscrita el 23/09/15.

CARGAS

Transmisiones autoliquidada Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 24/08/10, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Transmisiones autoliquidada Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 28/12/10, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Transmisiones autoliquidada Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 07/02/11, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Transmisiones autoliquidada Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 23/09/15, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTITRES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE antes de la apertura del diario.

1. *A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.*
2. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)*
3. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
4. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*
5. *A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:*
   a. *Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.*

*b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.*

Registradores de España

# REGISTRO DE LA PROPIEDAD MALAGA 2

. 29007- Málaga Telefono 952104438

## SOLICITUD DE INSCRIPCION DE TITULO

NOMBRE y APELLIDOS: CANDIDO CAMINO CHAVARRIAS ..... NIF: 05.399.996-M

en nombre de la EMPRESA: CPS INTEGRACIÓN DE RECURSOS, S.L ..... CIF: B-28.848.382

DOMICILIO *(dirección postal completa)* C/ VELAZQUEZ, 51 MADRID .....

TELEFONO: 666432600 ...../..... FAX: .....

CORREO ELECTRONICO: .....

DATOS DEL DOCUMENTO: Notario/Autoridad: IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS .....

Nº de protocolo/Nº de procedimiento: 4949 .....

MANIFIESTA

- Que a los efectos del articulo 322 de la Ley Hipotecaria señala como domicilio hábil a efectos de notificaciones el consignado anteriormente.

- Que ACEPTA que dichas notificaciones puedan realizarse por vía telemática al FAX y/o CORREO ELECTRONICO indicado

- Que presta su consentimiento para que, en caso de calificación negativa de alguno/s extremo/s del documento, se practique inscripción parcial, con notificación posterior de tal calificación e indicación de la misma en la nota de despacho (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria).

- Que SOLICITA, como operación específica, se haga constar el saldo pendiente a la fecha de la subrogación/novación de la hipoteca como consecuencia del pago de parte de la deuda, conforme a lo regulado por el artículo 240 del Reglamento Hipotecario. (solo en el caso de novaciones y/o subrogaciones de hipoteca)

- Que una vez despachado el documento, y para el caso en que no resulte legalmente obligatorio, SOLICITA que se adjunte al mismo NOTA SIMPLE expresiva de la nueva situación registral

- Que una vez despachado el documento, SOLICITA la expedición de DICTAMEN REGISTRAL CARTOGRAFICO de la/s finca/s inscrita/s tras su preceptiva identificación en la aplicación cartográfica del Registro conforme a la Instrucción DGRN 2-3-2000.

- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, ha sido advertido de la obligación de aportar a este Registro de la Propiedad los documentos a los que se refieren dichos artículos, relativos a la referencia catastral de la finca a que se refiere este documento, y que en caso de no hacerlo habrá quedado incumplida dicha obligación con las consecuencias que determinan los citados artículos.

*A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:*

*1.- Los datos personales expresados en el precedente título y los de su presentante serán incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.*

*2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.*

FECHA: Málaga, 21/08/2015 ..... Firma del presentante: .....

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MALAGA

JUAN FERNANDO
CERROJO 17

24056037S
Telefono 952 10-44-38

**ENTRADA Nº: 3258 Del año 2015**

**Localizador: 229020993557C5C3**

**ASIENTO Nº : 399 Del Diario : 104**

**Caducidad: 26/10/2015**

**Fecha de Entrada: 29/07/2015 a las 12:05**

Presentante: RAMOS COVARRUBIAS D. IGNACIO

Interesado: INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U

Naturaleza: Escritura publica — Objeto: COMPRAVENTA

Protocolo: 4949 de 29/07/2015 — IGNACIO RAMOS COVARRUBIAS

Localizador: 229020993557C5C3 — https://www.registradores.org/ConsultaDocumentos

MANIFIESTA

- Que a los efectos del articulo 322 de la Ley Hipotecaria señala como domicilio hábil a efectos de notificaciones el consignado anteriormente.

- Que ACEPTA que dichas notificaciones puedan realizarse por vía telemática al FAX y/o CORREO ELECTRONICO indicado

- Que presta su consentimiento para que, en caso de calificación negativa de alguno/s extremo/s del documento, se practique inscripción parcial, con notificación posterior de tal calificación e indicación de la misma en la nota de despacho (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria).

- Que SOLICITA, como operación específica, se haga constar el saldo pendiente a la fecha de la subrogación/novación de la hipoteca como consecuencia del pago de parte de la deuda, conforme a lo regulado por el artículo 240 del Reglamento Hipotecario. (solo en el caso de novaciones y/o subrogaciones de hipoteca)

- Que una vez despachado el documento, y para el caso en que no resulte legalmente obligatorio, SOLICITA que se adjunte al mismo NOTA SIMPLE expresiva de la nueva situación registral

- Que una vez despachado el documento, SOLICITA la expedición de DICTAMEN REGISTRAL CARTOGRAFICO de la/s finca/s inscrita/s tras su preceptiva identificación en la aplicación cartográfica del Registro conforme a la Instrucción DGRN 2-3-2000.

- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, ha sido advertido de la obligación de aportar a este Registro de la Propiedad los documentos a los que se refieren dichos artículos, relativos a la referencia catastral de la finca a que se refiere este documento, y que en caso de no hacerlo habrá quedado incumplida dicha obligación con las consecuencias que determinan los citados artículos.

*A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:*

*1.- Los datos personales expresados en el precedente título y los de su presentante serán incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.*

*2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.*

FECHA: Málaga, 1/08/15 .....

Firma del presentante: .....

A 1/109

El Registrador Titular
JUAN FERNANDO VILLANUEVA CAÑADAS
N.I.F 24056037S
CERROJO 17
29007 - MÁLAGA(MALAGA)
Tf: 952 10-44-38

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MALAGA

| SERIE | NUM FACTURA | FECHA |
|---|---|---|
| A | 3989 | 25/09/2015 |

Entrada nº 003258/2015
Libro : 104 Asiento : 399
Borrador 2015/A 19608

CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL
CIF: B-28.843.332
CALLE VELAZQUEZ 51
28000 MADRID

PRESENTANTE: RAMOS COVARRUBIAS D. IGNACIO, N.I.F.: 00050801341E

| | CONCEPTO | BASE | HONORARIOS | I.V.A. | CANTIDAD | TOTAL HONORARIOS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PRESENTACION | | 6,010100 | 21,00 | 1 | 6,010100 |
| 1 | PRESET. FAX/TELEMATICA | | 18,035424 | 21,00 | 1 | 18,035424 |
| 2.1 | COMPRA (1) | 160.000,00 | 165,501921 | 21,00 | 1 | 165,501921 |
| 2.2F | FUSION POR ABSORCION | 160.000,00 | 165,501921 | 21,00 | 1 | 165,501921 |
| 3.3 | NOTA AFECCION FISCAL | | 3,005100 | 21,00 | 1 | 3,005100 |
| 4.1F | NOTA SIMPLE INFORMAT | | 3,005100 | 21,00 | 1 | 3,005100 |
| 4.5 | NOTA SIMPLE FAX | | 12,000000 | 21,00 | 1 | 12,000000 |
| 4.1E | OTRAS CERTIFICACIONES | | 6,010000 | 21,00 | 1 | 6,010000 |
| 3.3 | CANCELACION AFECCION | | 3,005100 | 21,00 | 3 | 9,015300 |
| 5 | DICTAMEN BASES GRAFICAS (2) | | 24,040484 | 21,00 | 1 | 24,040484 |
| 3.2 | NOTA MARGINAL VALIDA. FINCA B (2) | | 9,015182 | 21,00 | 1 | 9,015182 |

(1) Reduccion según R.D. 8/2.010 de 20 de Mayo del 2.010
(2) Instruccion Direccion General de los Registros y del Notariado de 2 de Marzo del 2000

VALOR : Declarado

| | |
|---|---|
| BASE IMPONIBLE | 421,14 |
| I.V.A. | 88,44 |
| SUPLIDOS | 0,00 |
| BASE EXENTA | 0,00 |
| IRPF (15,00%) | 63,17 |
| TOTAL | 446,41 |

En MÁLAGA, a 25 de Septiembre de 2015
El Registrador Titular



RECURSOS : La presente minuta de honorarios podrá ser impugnada,ante el Registrador o anta la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad, en el plazo de 15 dias hábiles, en la forma que establece la norma 6ª del R.D. 1.427/1.989 (B.O.E. nº 285 del 28 de Noviembre)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Agencia Tri
CONSEJERÍA
Y ADMINISTR

Registro único de expediente:
ITPAJD -EH2901-2015/12645
Fecha de presentación: 20-08-2015
HAC. Y ADMON PUBL MALAGA

GERENCIA PROVINCIAL EN: MALAGA

INIALES MODELO **600**

## EJEMPLAR PARA EL INTERESADO

B28843332
CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL

FECHA DEVENGO 02 DIA 29 MES 07 AÑO 2015
DN40 04 CONCEPTO ENTREGAS SUJETAS AL I.V.A.
31 6002514559501

**(A) SUJETO PASIVO**

| N.I.F. | APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | F. NACIMIENTO | IND. MINUSV. | % PARTIC. | Nº SUJ. PAS. |
|---|---|---|---|---|---|
| 05 B28843332 | 06 CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL | 15 | 39 | 81 100,00 | 82 1 |

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN — DOMICILIO FISCAL 168 X — OTRO DOMICILIO 169

| TIPO VÍA | NOMBRE VÍA PÚBLICA | TIPO Nº | Nº / KM | CALIF. NUM. | BLOQ. | PORTAL | ESCAL. | PLTA./PISO | PTA./LETRA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 07 CL | 08 VELAZQUEZ | 176 NU | 09 51 | 188 | 10 | 177 | 11 | 12 | 13 |

| COMPLEMENTO DOMICILIO | PROVINCIA | MUNICIPIO | LOCALIDAD | C. POSTAL | TELÉFONO |
|---|---|---|---|---|---|
| 189 | 17 MADRID | 16 MADRID | 178 MADRID | 18 28001 | 14 |

**(B) PRESENTADOR**

| SUJETO PASIVO | N.I.F. | APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL |
|---|---|---|
| SI 166 X NO 167 | 32 B28843332 | 33 CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL |

**(C) TRANSMITENTE**

| N.I.F. | APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | % PARTIC. | Nº TRANSMIT. |
|---|---|---|---|
| 19 A85527604 | 20 INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A.U. | 83 100,00 | 84 1 |

| TIPO VÍA | NOMBRE VÍA PÚBLICA | TIPO Nº | Nº / KM | CALIF. NUM. | BLOQ. | PORTAL | ESCAL. | PLTA./PISO | PTA./LETRA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 CL | 22 JOSE ORTEGA Y GASSET | 250 NU | 23 29 | 262 | 24 | 251 | 25 | 26 | 27 |

| COMPLEMENTO DOMICILIO | PROVINCIA | MUNICIPIO | LOCALIDAD | C. POSTAL | TELÉFONO |
|---|---|---|---|---|---|
| 263 | 30 MADRID | 29 MADRID | 252 MADRID | 31 28006 | 28 |

**(D) DESCRIPCIÓN DEL BIEN, OPERACIÓN O ACTO**

DOCUMENTO PÚBLICO 45 X — DOCUMENTO PRIVADO 46
NOTARIO 47 8704113-280796127-RAMOS COVARRUBIAS,IGNACIO
Nº PROTOCOLO 50 4949 — EJERCICIO 150 2.015 — BIS 100
LIBRO REGISTRO 160 — FECHA 161
MUNICIPIO 48 MADRID — PROVINCIA 49 MADRID
AUTORIDAD ORDENANTE 162
Nº EXPEDIENTE 163 — FECHA 164

TIPO BIEN 97 O — % ADQUISICIÓN 904 100,0 — VALOR DECLARADO 56 160.000,00
VALOR CATASTRAL 85 — REG. INSCRIPCIÓN 96 MALAGA 2 — FINCA REGISTRAL 98
DESCRIPC. DEL BIEN, OPERAC. O ACTO 57 SOLAR C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA 157M2

REFERENCIA CATASTRAL 55 3858322UF7635N0001WQ
PROVINCIA 59 MALAGA
MUNICIPIO 58 MALAGA
LOCALIDAD 352
VÍA PÚBLICA 60 — Nº / KM 61

**(E) LIQUIDACIÓN**

TOTAL VALORES DECLARADOS 62 160.000,00
SUJETO SIN INGRESO 63
NO SUJETO 64 — FUNDAMENTOS DE LA EXENCIÓN O BENEFICIO FISCAL 65
NUM. LIQUIDACIÓN CAUCIONAL 500
IMP. LIQUIDACIÓN CAUCIONAL 501
AUT. COMPLEMENTARIA / RECTIFICACIÓN / SUSTITUTIVA 66
Nº PRIMERA LIQUIDACIÓN 67
IMPORTE INGRESADO 68
FECHA DE INGRESO 151

| | | |
|---|---|---|
| BASE IMPONIBLE | 69 | 160.000,00 |
| Reducción 70 % S/ BASE IMPONIBLE | 71 | |
| BASE LIQUIDABLE ( 69 - 71 ) | 72 | 160.000,00 |
| Hasta 158 160.000,00 TIPO 73 1,50 % | 155 | 2.400,00 |
| Desde 196 Hasta 197 TIPO 157 % | 156 | |
| Desde 198 Hasta 199 TIPO 153 % | 154 | |
| CUOTA = (155 + 156 + 154) | 74 | 2.400,00 |
| 75 % Bonificación s/cuota | 76 | |
| CUOTA LÍQUIDA ( 74 - 76 ) | 77 | 2.400,00 |
| Recargo (S/(77-68)) 78 — Intereses de demora (S/(77-68)) | 79 | |
| TOTAL A INGRESAR ( 77 + 78 + 79 - 68 ) | 80 | 2.400,00 |

**(F) PRESENTACIÓN**

Fecha de presentación 90 DIA 20 MES 08 AÑO 2015
Firma del sujeto pasivo — Firma del presentador/a

**(G) INGRESO**

Este documento no será válido sin la certificación mecánica o, en su defecto, firma autorizada

Banco Santander
20 AGO. 2015

000888

PROTECCIÓN DE DATOS. En cumplimiento de lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la Consejería de Hacienda y Administración Pública le informa que sus datos personales van a ser incorporados para su tratamiento al fichero "DECLARACIONES" regulado en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 31 de julio de 2008, modificada por la Orden de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, de 19 de Noviembre de 2010. Asimismo, se le informa que la recogida y tratamiento de dichos datos tienen como finalidad conservar y analizar datos de clientes relativos a tributos. Si lo desea, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos por la Ley, dirigiendo escrito a la Agencia Tributaria de Andalucía, c/ Albareda nº 16 - 20, 41091 - Sevilla.

Registro único de expediente:
ITPAJD-EH1801-2006/38465
Fecha de presentación: 04-07-2006
D.P.CONS.EC.Y HACIENDA GRANADA

EXP 67/16

ESPAÑA
NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL
DE GRANADA

# ESCRITURA

NÚMERO: 2246 13 de Junio de 2006

COMPRAVENTA

RICARDO ALBERTO MONTALBAN ALVAREZ
SDAD.GESTION LOCALES Y GARAJES,S.L.
CANDIDO COMINO CHAVARRIAS
CPS INTEGRACION DE RECURSOS,S.L.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE MALAGA
Entrada Nº: 5211 DE: 2.006
Fecha de Entrada: 06/07/2006 a las 12:54
Asiento Nº : 2290 Diario: 76
Caducidad: 18/09/2006
Presentante: GESTORIA MORENO MARQUEZ
Telf.:
Tipo: COMPRAVENTA
Devuelto el:

1904 - 110

*Andrés Tortosa Muñoz*
NOTARIO

ACERA DEL DARRO, 16 - ED. BRUSELAS, 3.º A
C.P. 18005 - GRANADA

TELF.: 958 52 09 20
FAX: 958 52 23 50
notaria@atortosa.com

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente escritura de **COMPRAVENTA.**

**II.-EXPOSICIÓN.**

El primer compareciente afirma que su representada, la Compañía Mercantil "SDAD. GESTION LOCALES Y GARAJES, S.L.", es dueña de la siguiente finca:—

**URBANA.- SOLAR** resultante de la demolición de la que fue casa sita en la calle Cristo de la Epidemia, número seis, de la ciudad de Málaga. Tiene dicho solar una extensión superficial de ciento treinta y nueve metros, sesenta y un decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con medianería de la casa número diez moderno de calle Cristo de la Epidemia; al Sur, con medianería de la casa número cuatro de la calle Cristo de la Epidemia; al Este, con medianería de la casa número uno moderno del Pasaje de Trigueros y parte de dicho Pasaje; y Oeste, con calle Cristo de la Epidemia, por donde tiene su entrada.

**Inscripción.-** Registro de la Propiedad número dos de Málaga, tomo 1.904, libro 1.110, folio 185, **finca número 37.146-R1**, inscripción 5ª.

**Título.-** El de compra a Don Manuel Pérez

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES
TIMBRE DEL ESTADO
0,15 €

6V3779768

registral objeto de esta escritura, documento del que a mi vez obtengo fotocopia que incorporo a la presente.————————————————

Libre de otras cargas y gravámenes, fuera de los reseñados en dicha nota simple informativa, según manifiesta la parte vendedora, salvo afección fiscal a que diere lugar la cancelación de la expresada anotación preventiva de embargo.————————

Advierto a los comparecientes que prevalecerá sobre la información registral antes expresada y sobre las manifestaciones de la parte transmitente la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad.————————————————

**Información registral.-** La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores, resulta de las manifestaciones de la parte transmitente, del título de propiedad, que me exhibe, y de nota simple del Registro de la Propiedad obtenida con la fecha que en la misma se indica, incorporada a esta escritura.————————————————

**Referencia catastral.-** La que consta en el recibo del I.B.I. del ejercicio de 2.005, cuya fotocopia se incorpora a esta escritura.————————

**Impuesto sobre bienes inmuebles.-** La parte vendedora declara que la finca objeto de la presente escritura se halla al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.————————————

Hago la advertencia de que dicha finca quedará afecta al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente de pago.————————————————

**Advertencia.-** En orden al asiento de presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad mediante FAX (artículo 249.2º del Reglamento Notarial), las partes sí usan de su derecho.————

**III.-ESTIPULACIONES**

**Primera.-** La Compañía Mercantil "SDAD. GESTION LOCALES Y GARAJES, S.L.", representada en la forma antes dicha, vende la finca anteriormente descrita en la parte expositiva de la presente escritura, con cuantos derechos le son inherentes y accesorios, como libre de cargas, gravámenes y arrendamientos y al corriente en el pago de contribuciones e impues-

*REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MALAGA NUMERO DOS.*

Calificado favorablemente este documento, queda **INSCRITO** el dominio de esta finca en el tomo 1.904, libro 1.110, folio 186, finca **37.146/R1**, inscripción 6ª.- En favor de La Entidad **CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL**, por título de compraventa.

CARGAS.- Las que constan en la NOTA SIMPLE que se adjunta.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

El asiento practicado queda bajo la salvaguarda de los Tribunales, y produce en favor de su titular y terceros los efectos derivados de los principios de prioridad, legitimación y fe publica registral, que dimanan de los artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Málaga a uno de Agosto del año dos mil seis.
EL REGISTRADOR.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS - MALAGA - Juan Fernando Villanueva Cañadas

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOS - MALAGA - Juan Fernando Villanueva Cañadas

BASE DECLARADA:
VALOR: ☐ declarado ☐ Fiscal nº 2.2º. inciso 2 D. ad 3ª Ley 8/1989 ☐
Nºs Arcl: 1 2 3 4 5 6 Hons. 7291/06

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MÁLAGA N° 2

IDENTIFICACION DE LA FINCA

FINCA DE MALAGA N°: 37146/R1

**LOCALIZACIÓN**
URBANA: Solar ( VPO: NO), Calle CRISTO DE LA EPIDEMIA, Número: 6 C.P:29013

**SUPERFICIE**
Terreno: ciento treinta y nueve metros, sesenta y un decímetros cuadrados,
Construida: ciento treinta y nueve metros, sesenta y un decímetros cuadrados,

**LINDEROS:**
linderos: norte, MEDIANERIA DE LA CASA NUMERO DIEZ MODERNO DE CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA; sur, MEDIANERIA DE LA CASA NUMERO CUATRO MODERNO DE LA CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA; este, MEDIANERIA DE LA CASA NUMERO UNO MODERNO DEL PASAJE DE TRIGUEROS Y PARTE DE DICHO PASAJE; oeste, CON CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA POR DONDE TIENE SU ENTRADA Y FACHADA

**REFERENCIA CATASTRAL:**
3858320UF7635N0001UQ

**PARCELA CATASTRAL:**

TITULARIDADES

| TITULAR | C.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| CPS INTEGRACION DE RECURSOS SL, 100% del pleno dominio. | A-28.843.332 | 1904 | 1110 | 186 | 6 |

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANDRES TORTOSA MUÑOZ, GRANADA, el día 16/06/06; inscrita el 01/08/06.

CARGAS

Esta afecta al pago del impuesto durante el plazo de 5 AÑOS, contados a partir de 30/10/2001, al pago de la liquidacion que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos

Documentados, según nota al margen de la 4ªª.

Se encuentra gravada con ANOTACION DE EMBARGO a favor de Credito Y Caucion Sa, para responder de 22.664,53 euros de principal; 6.799,36 euros por intereses y costas. Según juicio 783/2003 de fecha 22 de Diciembre de 2.003 del JUZGADO PRIMERA INSTANCIA E INST. 4, JAEN, anotado con la letra C de fecha 05/03/04. EXP. CERTIFICACION: EXPEDIDA con esta fecha la certificación de cargas interesada en el mandamiento que ha motivado la adjunta anotación letra C Málaga a 27 de Septiembre de 2.004.-.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 05/03/04, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 19/10/04, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 01/06/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 01/06/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años contados a partir del dia 01/08/06, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto correspondiente.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día UNO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL SEIS antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas



físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información ( B.O.E. 27/02/1998).

**ANEXO II – FICHA EDIFICIO PROTEGIDO**

## 1.- DATOS GENERALES

SITUACION: COMPAS DE LA VICTORIA, 5
PROPIETARIO: PROMOCIONES GANIVET
USO ACTUAL: [B] Planta Baja [A] P.Altas

| | | | |
|---|---|---|---|
| VIV. UNIF. | ☐ | ADM. PUBL. | ☐ |
| VIV. PLUF. | AB | ADM. PRIV. | ☐ |
| MUSEO | ☐ | COMER. Gr. | ☐ |
| ESPEC. | ☐ | COMER. Pq. | ☐ |
| OTROS | ☐ | | |

| | NUMERO | M2. UTILES |
|---|---|---|
| VIVIENDAS | 2 | |
| OFICINAS | | |
| LOCALES | | |

REGIMEN DE OCUPACION:
PROPIEDAD ☐ ALQUILER ☐
OTROS ☐

## 2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

TRAMA URBANA
S. XX △ S.XIX ▲ S.XVIII △
X. XVII △ ANTERIOR △
FORMA DE LA PARCELA:
REGULAR ▲ IRREGULAR △
SUPERFICIE: 760 m2
FACHADA: 52 m
PROFUNDIDAD MEDIA: 39 m

## 3.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO

EDAD:
1.950 △ 1.920 △ 1.850 ▲
1.800 △ 1.700 △ ANTERIOR △
VALOR DEL EDIFICIO:
ARQUIT. ▲ URBANIST. ▲ AMBIENT. △
HISTORICO ▲ CULTURAL △ OTROS △
SUPERFICIE EDIFICADA: 590 m2
EDIFICABILIDAD: 0'77
OCUPACION: 39 %
ALTURA: Nº plantas 2 Altura en M. 8
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:
CORRALA △ CON PATIO ESTRUCTUR. ▲
ZAGUAN △
CON GALERIAS ▲ SIT.ESCALERA PATIO △
INTER. ▲
DENSA △ PROFUNDA(PAT.TRASEROS) △
EN ESQUINA △ OTRAS

## 4.- ELEMENTOS DE INTERES

TIPOLOGIA ▲
ORGANIZACION ESTRUCTURAL △
FACHADA ▲
PATIO ESTRUCTURANTE ▲
ELEMENTOS PUNTUALES: PORTADA ▲ HERRAJES ▲ CIERROS △ COLUMNAS △
CARPINTERIA ▲ PATIOS △ SOLERIAS ▲
OTROS ▲ JARDIN

SI ▲ NO △ INDICAR CANTIDAD ☐

## 5.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES
## ESTADO DE CONSERVACION

ESTRUCTURA:
MUROS:
F.LADRILLO ◉ MAMP.CONCER. ○ MAMP.MIX. ○
SILLARES ○ ARCO/COLUMNA ○ OTROS ○
PORTICOS:
MADERA ◉ METALICO ○ HORMIGON ○ OTROS ○
FORJADOS:
MADERA ◉ METALICO ○ HORMIGON ○ OTROS ○
ESCALERA: ◉
CUBIERTA:
TIPO:
INCLINADA ○ PLANA ○ MIXTA ◒ OTROS ○
MATERIALES:
TEJA ARABE ◒ T.PLANA ○ T.VITRIF. ○
OTROS ○
FACHADA:
TEXTURA:
ENFOSCADA P. ◔ ESTUCADA ◒ LADRILLO ○
MAMP.CONCER. ○ MAMP.MIX ○ SILLAR ○
OTROS ○
COLOR:
BLANCO ○ CREMA ○ GRIS ○ OTROS ○ SALMON ◒
ELEMENTOS:
PORTADA ◒ MIRADOR ◔ BALCON ◒ HERRAJES ◉
CARPINT. ◒ CORNISA ◉ ZOCALO ◉ ANUNCIO ○
OTROS ○

ACABADOS INTERIORES:
PAVIMENTO:
HIDRAUL. ○ CERAMICO ○ MARMOL ◒ MADERA ○
TERRAZO ○ OTROS ○
PARAMENTOS VERTICALES:
PINTADO ◒ ESTUCADO ◒ OTROS ○
TECHOS:
ESCAYOLA-YESO ◒ ARTESONADO ○ BOVEDA ○
OTROS ○
CARPINTERIA:
MADERA ◒ METALICA ○ OTRAS ○

INSTALACIONES:
ELECTRICIDAD ◔ FONTANERIA ◉
SANEAMIENTO ◒ OTRAS ○

OBSERVACIONES

- Conserva en el interior gran parte de los materiales y decoración originales.
- Jardín trasero con palmeras de gran porte.

RUINA ● MAL ◔ REGULAR ◒ BIEN ◉




PLANTAS ESTADO ACTUAL ESCALA - 1:20(




FOTOGRAFIAS DE DETALLES Y ELEMENTOS DE INTERES

## OBSERVACIONES DE LA PROPUESTA

Dadas las especiales características del edificio, patio y jardin se permiten todos los usos que no las modifiquen.

## RESEÑA HISTORICO-ARTISTICA

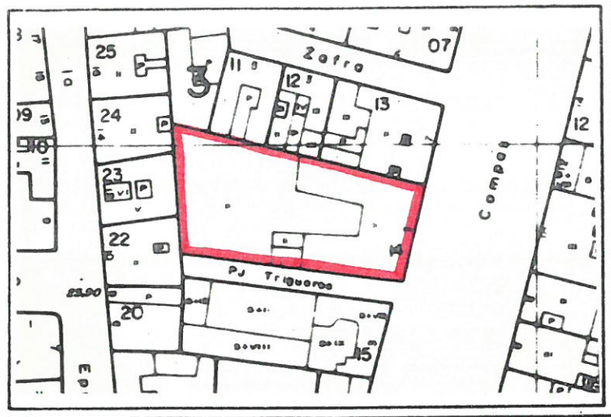
Edificio en esquina con el Pasaje de Trigueros. Su fachada principal posee bajo y una planta separadas por imposta. Los vanos, que son de arco escarzano, se distribuyen en cinco ejes. El bajo posee un zócalo de piedra y paramento con cajeado horizontal. Lo horadan ventanas empotradas con rejería de tubo fundido. La portada es de arco de medio punto, y se guarnece en piedra, presentando la clave resaltada y decorada con hoja decol. Da acceso a un zaguan de paredes estucadas y pintadas imitando marmoles. Tanto la puerta exterior como la interior son de calidad, destacando esta ultima por su acristalamiento polícromo.

La planta primera presenta un gran balcon corrido central sobre ménsulas que abarca los tres vanos centrales, que aparecen sencillamente guarnecidos y con un motivo estucado vegetal sobre la clave, así como son flanqueados por pilastras corintias acanaladas. Sobre los vanos aparecen otros motivos consistentes en recuadros con decoración de aros entrelazados. Las rejas son igualmente de tubo y la técnica de fundición.Los huecos de los de tubo y la técnica de fundición. Los huecos de los ejes extemos se muestran cubiertos por bellos cierros de madera.

Remata el edificio amplia imposta con dentículos y volada cornisa, sobre la que se alza el pretil de la azotea que alterna el uso de muro enfoscado y balaustres, rematando unos jarrones como motivo ornamental.

La fachada lateral, también con cinco ejes de vanos de arco rebajado, se muestra más sencilla, presentando el zócalo de ladrillo, ventanas empotradas en el bajo y balcones antrepechados en el la planta primera.

Destaca de su interior la calidad y delicadeza de sus elementos ornamentales primitivos, en parte restaurados con acierto, tales como barandales de madera, galerías acristaladas polícrmas, motivos estucados y pinturas decorativas de las paredes.




**SITUACION**
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5
ANTIGUO CONSULADO ALEMAN

| **ZONA:** 2 | **GRADO PROTECCION** |
|---|---|
| 011 | ARQUITECTONICA I |

**EPOCA:** 2ª MITAD SIGLO XIX

**ESTILO:** DECIMONONICO BURGUES MALAGUEÑO

**AUTOR:**

**FOTOS FACHADA**




**PROPUESTA**

| **USOS NO ADMITIDOS:** | VIV. | OFIC. | COM. | IND.ART. | BAR-REST. | EQUIP. | USO PUB. | HOT. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P.BAJA | O | O | O | O | O | O | O | O |
| P.1ª | O | O | O | O | O | O | O | O |
| P.ALTAS | O | O | O | O | O | O | O | O |

**CONSERVAR:** ESTRUCTURA PORTANTE ● PATIO ESTRUCTURANTE ● LOCALIZACION ESCALERA ● RELACION ZAGUAN PATIO-ESCALERA O JERARQUIA DIMENSIONES PLANTA ● JERARQUIA SECUENCIAS MIRADORES ACRISTALADOS O UNIDAD PARCELARIA ● ALTURA O

**MODIFICAR:** ELIMINACION AÑADIDOS NO ARMONICOS O
DIFICULTADES TIPOLOG. PARA LOS USOS PROPUESTOS O ACLARACION CONCEPTUAL DEL EDIFICIO O
ACABADOS Y ANUNCIOS O HIGIENIZACION (APERTURA DE PATIOS DE LUCES, ETC...) O

**REPARAR:** ESTRUCTURA O CUBIERTA O FACHADA ● ACABADOS INTERIORES ●
INSTALACIONES ● OTROS O

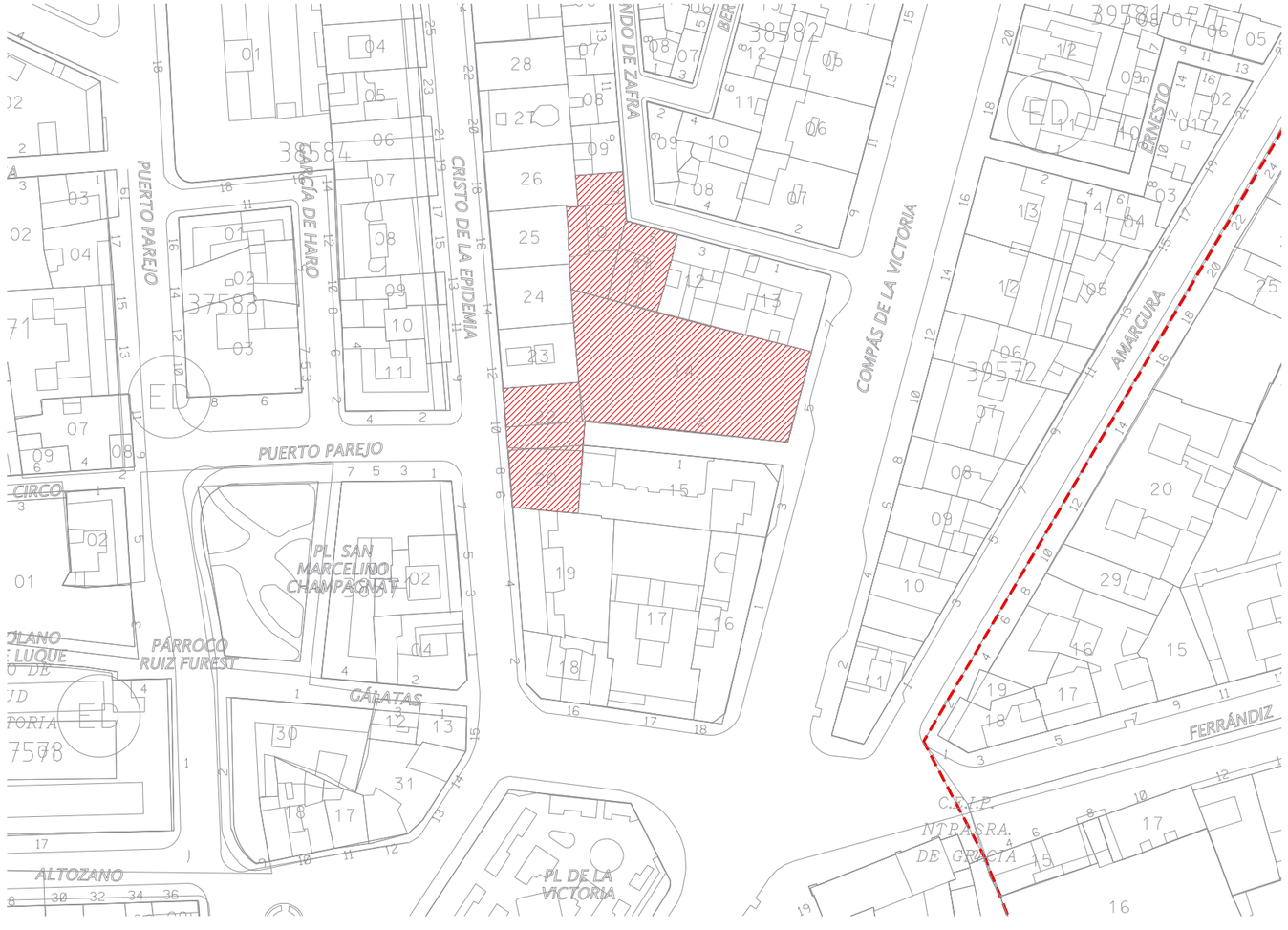
**OTROS:** - POSIBILIDAD AMPLIACION ALTURA CON E.D. O
- POSIBILIDAD AMPLIACION OCUPACION CON E.D. O
- TRATAMIENTO MEDIANERAS O

**ANEXO III – ANTEPROYECTO HOTELERO**

| | Edificabilidad | | Incremento | |
|---|---|---|---|---|
| | propuesta | PEPRI | B/R | S/R |
| **Hernando de Zafra 5** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 117,59 | 117,59 | 0,00 | |
| pl. sótano -1 | 117,59 | 117,59 | 0,00 | |
| Pl. baja | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. primera | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. ático | 101,30 | 0,00 | | 101,30 |
| **Total superficie bajo rasante** | **235,18** | **235,18** | **0,00** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **454,07** | **352,77** | | **101,30** |
| **Total superficie** | **689,25** | **587,95** | | |
| **Hernando de Zafra 7** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 180,25 | 180,25 | 0,00 | |
| pl. sótano -1 | 180,25 | 180,25 | 0,00 | |
| Pl. baja | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. primera | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. ático | 107,32 | 0,00 | | 107,32 |
| **Total superficie bajo rasante** | **360,50** | **360,50** | **0,00** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **648,07** | **540,75** | | **107,32** |
| **Total superficie** | **1.008,57** | **901,25** | | |
| **Cristo de la Epidemia 6-8-10 y vuelo** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 264,22 | 213,42 | 50,80 | |
| pl. sótano -1 | 264,22 | 213,42 | 50,80 | |
| Pl. baja | 213,42 | 213,42 | | 0,00 |
| Pl. primera | 251,13 | 213,42 | | 37,71 |
| Pl. segunda | 254,03 | 213,42 | | 40,61 |
| Pl. tercera | 256,70 | 213,42 | | 43,28 |
| Pl. cuarta | 215,02 | 0,00 | | 215,02 |
| **Total superficie bajo rasante** | **528,44** | **426,84** | **101,60** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **1.190,30** | **853,68** | | **336,62** |
| **Total superficie** | **1.718,74** | **1.280,52** | | |
| **Compás de la Victoria 5** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 66,57 | | 66,57 | |
| pl. sótano -1 | 105,88 | | 105,88 | |
| Pl. baja | 328,54 | 328,54 | | 0,00 |
| Pl. primera | 263,18 | 263,18 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 57,26 | 57,26 | | 0,00 |
| **Total superficie bajo rasante** | **172,45** | **0,00** | **172,45** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **648,98** | **648,98** | | **0,00** |
| **Total superficie** | **821,43** | **648,98** | | |
| **Terrazas cubiertas** | **14,55** | **14,55** | | |

| RESUMEN AMBITO | Edificabilidad | | Incremento | |
|---|---|---|---|---|
| | propuesta | PEPRI | B/R | S/R |
| **Total superficie bajo rasante** | **1.296,57** | **1.022,52** | **274,05** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **2.941,42** | **2.396,18** | | **545,24** |
| **Total superficie** | **4.237,99** | **3.418,70** | | |






Plano
**01 SITUACION**

N

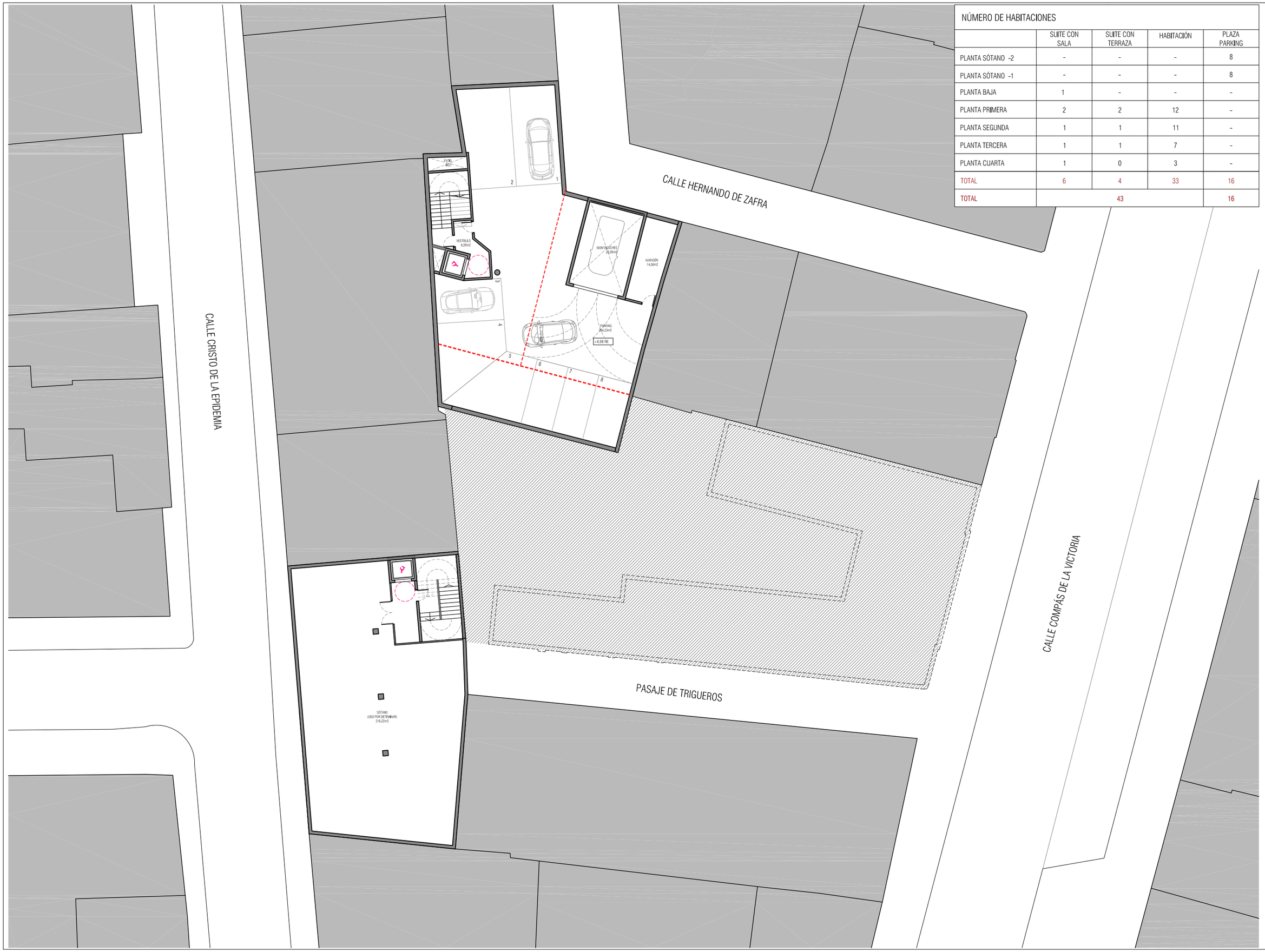
Escala
1:1000
0 5 10 15 20m

Fecha
Junio 2024

Emplazamiento
Calle Compás de la Victoria, 5
(Málaga)

Estudio previo
**ANTEPROYECTO**
**HOTEL MONTANA GARDEN**

Arquitecto




## NÚMERO DE HABITACIONES

| | SUITE CON SALA | SUITE CON TERRAZA | HABITACIÓN | PLAZA PARKING |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO -2 | - | - | - | 8 |
| PLANTA SÓTANO -1 | - | - | - | 8 |
| PLANTA BAJA | 1 | - | - | - |
| PLANTA PRIMERA | 2 | 2 | 12 | - |
| PLANTA SEGUNDA | 1 | 1 | 11 | - |
| PLANTA TERCERA | 1 | 1 | 7 | - |
| PLANTA CUARTA | 1 | 0 | 3 | - |
| TOTAL | 6 | 4 | 33 | 16 |
| TOTAL | 43 | | | 16 |

Plano
**02 P SÓTANO -2**

N

Escala
0 0,5 1 2 2,5 5m
1.250

Fecha
Junio 2024

Emplazamiento
Calle Compás de la Victoria, 5
(Málaga)

Estudio previo
**ANTEPROYECTO**
**HOTEL MONTANA GARDEN**

Arquitecto

| Arquitecto | Estudio previo | Emplazamiento | Fecha | Escala | Plano |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ANTEPROYECTO**<br>**HOTEL MONTAÑA GARDEN** | Calle Compás de la Victoria, 5<br>(Málaga) | Junio 2024 | 1.250<br>0 0,5 1 2 2,5 5M<br>N | **03 P SÓTANO -1** |

NÚMERO DE HABITACIONES

| | SUITE CON SALA | SUITE CON TERRAZA | HABITACION | PLAZA PARKING |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO -2 | - | - | - | 8 |
| PLANTA SÓTANO -1 | - | - | - | 8 |
| PLANTA BAJA | 1 | - | - | - |
| PLANTA PRIMERA | 2 | 2 | 12 | - |
| PLANTA SEGUNDA | 1 | 1 | 11 | - |
| PLANTA TERCERA | 1 | 1 | 7 | - |
| PLANTA CUARTA | 1 | 0 | 3 | - |
| TOTAL | 6 | 4 | 33 | 16 |
| TOTAL | | 43 | | 16 |

CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA

CALLE HERNANDO DE ZAFRA

PASAJE DE TRIGUEROS

CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

| Arquitecto | Estudio previo | Emplazamiento | Fecha | Escala | Plano |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ANTEPROYECTO**<br>**HOTEL MONTANA GARDEN** | Calle Compás de la Victoria, 5<br>(Málaga) | Junio 2024 | 1.250<br>0 1 2,5 5m<br>0,5 2 | **04 PLANTA BAJA** |

NÚMERO DE HABITACIONES

| | SUITE CON SALA | SUITE CON TERRAZA | HABITACION | PLAZA PARKING |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO -2 | - | - | - | 8 |
| PLANTA SÓTANO -1 | - | - | - | 8 |
| PLANTA BAJA | 1 | - | - | - |
| PLANTA PRIMERA | 2 | 2 | 12 | - |
| PLANTA SEGUNDA | 1 | 1 | 11 | - |
| PLANTA TERCERA | 1 | 1 | 7 | - |
| PLANTA CUARTA | 1 | 0 | 3 | - |
| TOTAL | 6 | 4 | 33 | 16 |
| TOTAL | | 43 | | 16 |



| Arquitecto | Estudio previo | Emplazamiento | Fecha | Escala | Plano |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ANTEPROYECTO**<br>**HOTEL MONTANA GARDEN** | Calle Compás de la Victoria, 5<br>(Málaga) | Junio 2024 | 1.250<br>0 1 2,5 5m<br>0,5 | **05 PLANTA 1** |

NÚMERO DE HABITACIONES

| | SUITE CON SALA | SUITE CON TERRAZA | HABITACION | PLAZA PARKING |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO -2 | - | - | - | 8 |
| PLANTA SÓTANO -1 | - | - | - | 8 |
| PLANTA BAJA | 1 | - | - | - |
| PLANTA PRIMERA | 2 | 2 | 12 | - |
| PLANTA SEGUNDA | 1 | 1 | 11 | - |
| PLANTA TERCERA | 1 | 1 | 7 | - |
| PLANTA CUARTA | 1 | 0 | 3 | - |
| TOTAL | 6 | 4 | 33 | 16 |
| TOTAL | | 43 | | 16 |

CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA

CALLE HERNANDO DE ZAFRA

PASAJE DE TRIGUEROS

INSTALACIONES

CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

| Arquitecto | Estudio previo | Emplazamiento | Fecha | Escala | Plano |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ANTEPROYECTO**<br>**HOTEL MONTANA GARDEN** | Calle Compás de la Victoria, 5<br>(Málaga) | Junio 2024 | 1.250<br>0 0,5 1 2 2,5 5m | **06 PLANTA 2** |

N

NÚMERO DE HABITACIONES

| | SUITE CON SALA | SUITE CON TERRAZA | HABITACION | PLAZA PARKING |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO -2 | - | - | - | 8 |
| PLANTA SÓTANO -1 | - | - | - | 8 |
| PLANTA BAJA | 1 | - | - | - |
| PLANTA PRIMERA | 2 | 2 | 12 | - |
| PLANTA SEGUNDA | 1 | 1 | 11 | - |
| PLANTA TERCERA | 1 | 1 | 7 | - |
| PLANTA CUARTA | 1 | 0 | 3 | - |
| TOTAL | 6 | 4 | 33 | 16 |
| TOTAL | | 43 | | 16 |

CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA

CALLE HERNANDO DE ZAFRA

PASAJE DE TRIGUEROS

CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

INSTALACIONES

| Arquitecto | Estudio previo | Emplazamiento | Fecha | Escala | Plano |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ANTEPROYECTO**<br>**HOTEL MONTANA GARDEN** | Calle Compás de la Victoria, 5<br>(Málaga) | Junio 2024 | 1.250<br>0 0,5 1 2 2,5 5m | **07 PLANTA 3** |

N

NÚMERO DE HABITACIONES

| | SUITE CON SALA | SUITE CON TERRAZA | HABITACION | PLAZA PARKING |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO -2 | - | - | - | 8 |
| PLANTA SÓTANO -1 | - | - | - | 8 |
| PLANTA BAJA | 1 | - | - | - |
| PLANTA PRIMERA | 2 | 2 | 12 | - |
| PLANTA SEGUNDA | 1 | 1 | 11 | - |
| PLANTA TERCERA | 1 | 1 | 7 | - |
| PLANTA CUARTA | 1 | 0 | 3 | - |
| TOTAL | 6 | 4 | 33 | 16 |
| TOTAL | | 43 | | 16 |

CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA

CALLE HERNANDO DE ZAFRA

PASAJE DE TRIGUEROS

CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

| Arquitecto | Estudio previo | Emplazamiento | Fecha | Escala | Plano |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ANTEPROYECTO**<br>**HOTEL MONTANA GARDEN** | Calle Compás de la Victoria, 5<br>(Málaga) | Junio 2024 | 1.250<br>0 1 2,5 5m<br>0,5 | **08 PLANTA 4** |

N

NÚMERO DE HABITACIONES

| | SUITE CON SALA | SUITE CON TERRAZA | HABITACION | PLAZA PARKING |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO -2 | - | - | - | 8 |
| PLANTA SÓTANO -1 | - | - | - | 8 |
| PLANTA BAJA | 1 | - | - | - |
| PLANTA PRIMERA | 2 | 2 | 12 | - |
| PLANTA SEGUNDA | 1 | 1 | 11 | - |
| PLANTA TERCERA | 1 | 1 | 7 | - |
| PLANTA CUARTA | 1 | 0 | 3 | - |
| TOTAL | 6 | 4 | 33 | 16 |
| TOTAL | | 43 | | 16 |

CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA

CALLE HERNANDO DE ZAFRA

PASAJE DE TRIGUEROS

CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

TERRAZA SOLARIUM

INSTALACIONES (NO HABITABLE)

ACCESO 1ra P2

INSTALACIONES (NO HABITABLE)

DORMITORIO 2 (DOBLE)

DORMITORIO 1 (DOBLE)

DORMITORIO 3 (DOBLE)

DORMITORIO 4 (DOBLE)

DORMITORIO 5 (DOBLE)

DORMITORIO 6 (DOBLE)

DORMITORIO 7 (DOBLE)

DORMITORIO 8 (DOBLE)

DORMITORIO 9 (DOBLE)

DORMITORIO 10 (DOBLE)

DORMITORIO 11 (DOBLE)

DORMITORIO 12 (DOBLE)

INSTALACIONES (NO HABITABLE)

TERRAZA PISCINA

OFICE 5.34m2

BAÑO VESTUARIO 5.34m2

BAÑO VESTUARIO 5.34m2

BAÑO VESTUARIO 5.34m2

BAÑO VESTUARIO 5.34m2

HABITACIÓN 14.25m2

HABITACIÓN 13.04m2

HABITACIÓN 14.25m2

HABITACIÓN 14.71m2

| Arquitecto | Estudio previo | Emplazamiento | Fecha | Escala | Plano |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ANTEPROYECTO**<br>**HOTEL MONTANA GARDEN** | Calle Compás de la Victoria, 5<br>(Málaga) | Junio 2024 | 1.250<br>0 0,5 1 2 2,5 5m<br>N | **09 PL. CUBIERTA** |

NÚMERO DE HABITACIONES

| | SUITE CON SALA | SUITE CON TERRAZA | HABITACION | PLAZA PARKING |
|---|---|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO -2 | - | - | - | 8 |
| PLANTA SÓTANO -1 | - | - | - | 8 |
| PLANTA BAJA | 1 | - | - | - |
| PLANTA PRIMERA | 2 | 2 | 12 | - |
| PLANTA SEGUNDA | 1 | 1 | 11 | - |
| PLANTA TERCERA | 1 | 1 | 7 | - |
| PLANTA CUARTA | 1 | 0 | 3 | - |
| TOTAL | 6 | 4 | 33 | 16 |
| TOTAL | | 43 | | 16 |

CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA

CALLE HERNANDO DE ZAFRA

PASAJE DE TRIGUEROS

CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA

INSTALACIONES
(cubiertas con lamas)

Espacio instalaciones
(coplanario con el plano horizontal de cubierta)

INSTALACIONES
(cubiertas con lamas)

D

E

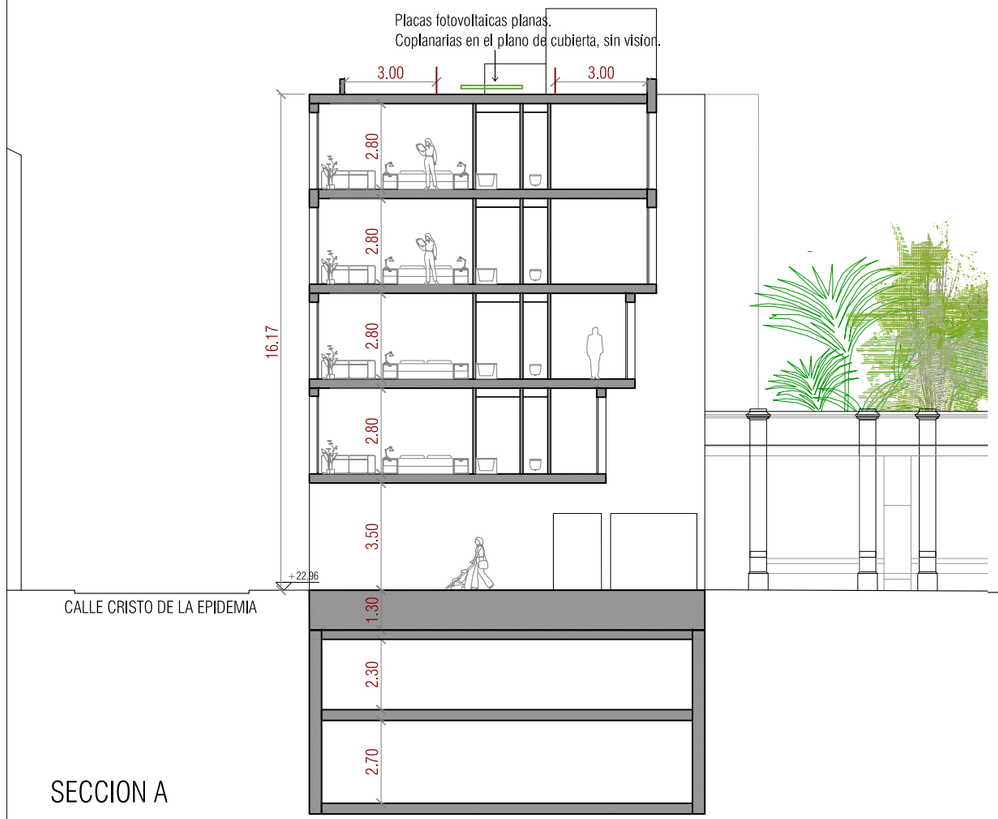
F

G

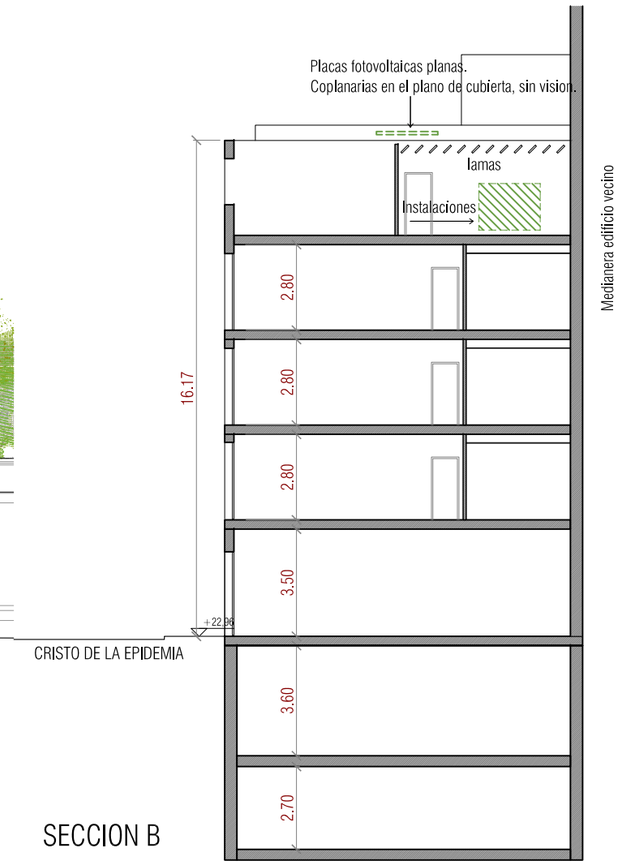
AL

BL

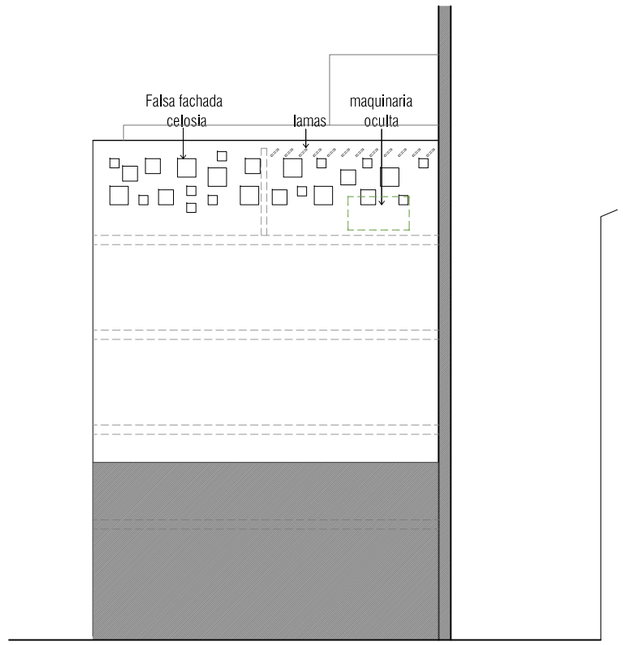
CL



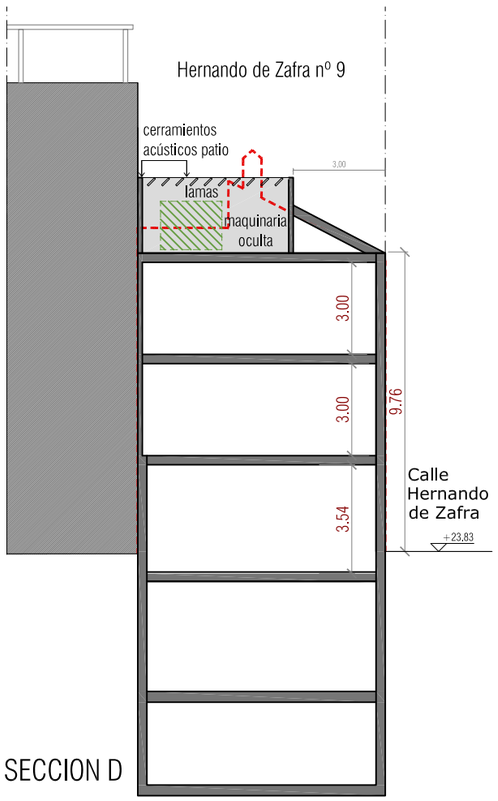

SECCION A



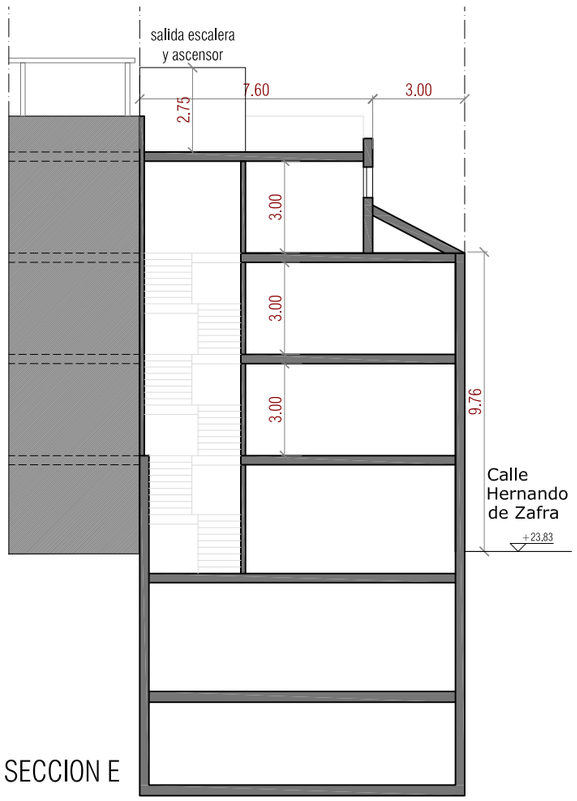

SECCION B



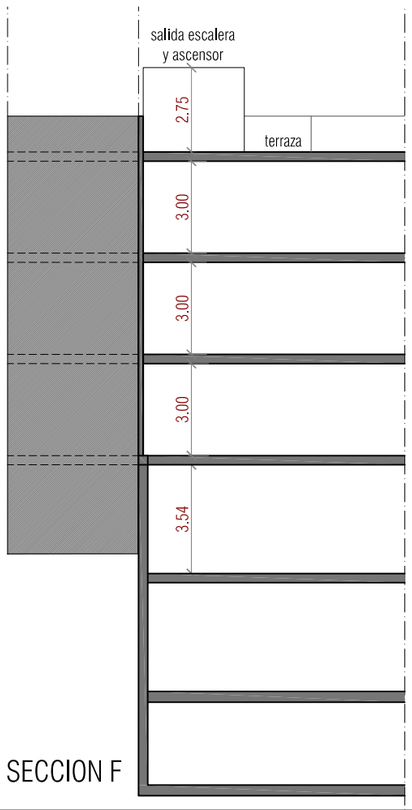

SECCION C




SECCION D




SECCION E




SECCION F

Plano
**10 SECCIONES**

N

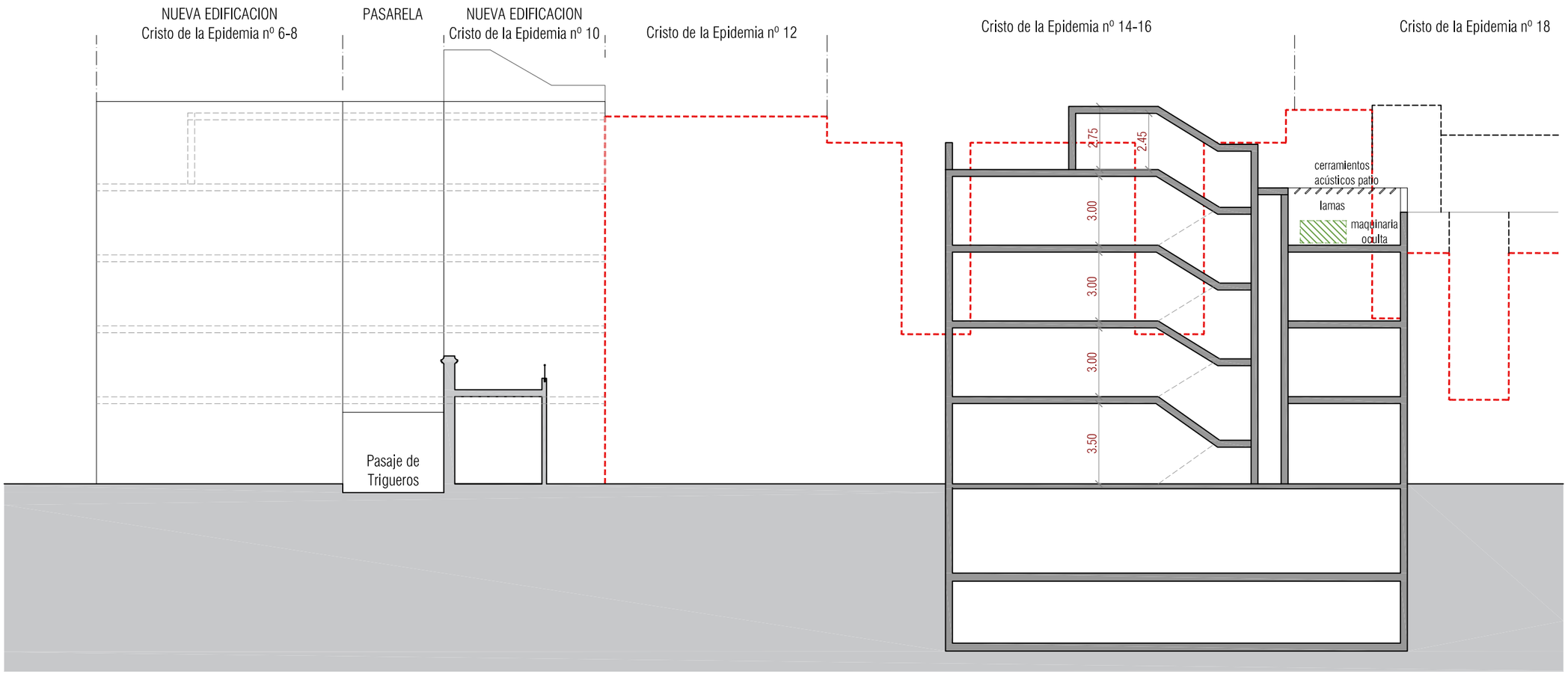
Escala
0 0,5 1 2 2,5 5m
1.200

Fecha
Junio 2024

Emplazamiento
Calle Compás de la Victoria, 5
(Málaga)

Estudio previo
**ANTEPROYECTO**
**HOTEL MONTAÑA GARDEN**

Arquitecto




SECCION G

Plano
**11 SECCIÓN**

N

Escala
0 0,5 1 2 2,5 5m
1.200

Fecha
Junio 2024

Emplazamiento
Calle Compás de la Victoria, 5
(Málaga)

Estudio previo
**ANTEPROYECTO**
**HOTEL MONTANA GARDEN**

Arquitecto

**ANEXO IV – MEMORIA DE IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL**

## EVALUACION DEL IMPACTO EN LA SALUD

### I.- INTRODUCCIÓN ACERCA DE LA ACTUACIÓN PROYECTADA

Se pretende la construcción de un hotel de 5 estrellas de categoría Gran Lujo en la ciudad de Málaga sobre cuatro solares (dos en la calle Hernando de Zafra y otros dos en la calle Cristo de la Epidemia) y sobre el edificio protegido situado en el número 5 de la calle Compás de la Victoria catalogado con protección arquitectónica grado 1, todos ellos comprendidos en el ámbito del Conjunto Histórico y ordenandos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de la ciudad (PEPRI CENTRO). Esta actuación comporta la realización de los siguientes fines;

Edificar los solares señalados lo que significa dar cumplimiento al deber de edificar que impone la legislación urbanística, art. 148 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Crear una nueva calle peatonal mediante la prolongación del Pasaje Trigueros para unir las calles Compás de la Victoria y Cristo de la Epidemia y favorecer la comunicación entre ambas vías. Se trata de una actuación de interés público recogida en los Planes Generales de Ordenación Urbana de 1983, 1997 y 2011 y en el PEPRI CENTRO.

Mantener todos los valores arquitectónicos del edificio protegido y realizar obras en su interior para su adecuación al uso hotelero en sustitución del uso de restaurante al que está dedicado el inmueble. Estas obras de adecuación deberán respetar las condiciones de edificación establecidas en el planeamiento urbanístico municipal para los edificios protegidos.

Mantener el jardín del edificio de Compás de la Victoria que además se convertirá el elemento de articulación del conjunto de inmuebles destinados al hotel en tanto que las fachadas traseras de los solares inedificados se abren a dicho jardín.

La formalización de esta actuación requiere tramitar una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU) por razón de que se produce un ligero incremento de edificabilidad de 545,24 metros cuadrados de techo sobre la edificabilidad posible de 2.396 m2t, lo que representa un aumento de edificabilidad del 22,76% sobre la posible, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 45.2.B.c) LOUA. Esta circunstancia exige un cambio en la clasificación del suelo, que de ser urbano consolidado pasa a urbano no consolidado, y supone asimismo el nacimiento de una obligación de cesión de suelo de equipamiento para mantener el equilibrio dotacional ya existente.

El documento de modificación del PGOU ha dado lugar al expediente administrativo PL 29/2020 que tramita la Gerencia de urbanismo del Ayuntamiento de Málaga.

### II.- MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACION

#### 1.- Identificación del promotor del Instrumento de Planeamiento

De iniciativa privada; la entidad mercantil CPS INTEGRACIÓN DE RECURSOS, S.L., con domicilio en calle Velázquez 51, 1º-D, Madrid 28001, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Hoja M-23559, Tomo 1252, Folio 12. N.I.F B28843332.



#### 2.-Ámbito de actuación, situación y emplazamiento

El ámbito de actuación corresponde a las parcelas referidas en el siguiente cuadro.

| | | | | | Superficie solar | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **calle** | **nº** | **Referencia catastral** | **Registro** | **Edificio/solar** | **Catastro** | **Topografico** |
| Hernando de Zafra | 5 | 3858311UF7635N0001EP | Finca 1.543 | Solar | 123,00 | 117,59 |
| Hernando de Zafra | 7 | 3858310UF7635N0001 | Finca 1.544 | Solar | 174,00 | 180,25 |
| Cristo de la Epidemia | 6-8 | 3858320UF7635N0001UQ | Finca 37.146 | Solar | 121,00 | 120,71 |
| Cristo de la Epidemia | 10 | 3858322UF7635N0001WQ | Finca 30.732 | Solar | 146,00 | 143,51 |
| Compás de la Victoria | 5 | 3858314UF7635N0001 | Finca 1.982 | Edificio | 706,00 | 722,71 |
| **Total** | | | | | **1.270,00** | **1.284,77** |

Situación y emplazamiento




Estas fincas pertenecen al promotor de la actuación según se acredita con las notas simples registrales que se adjuntan como anexo 1

#### 3.- Objetivo y justificación del instrumento de planeamiento. Principales acciones o ejes de actuación.

Tramitar una Modificación del PGOU con cuatro finalidades básicas:

a). La implantación de un Hotel sobre un inmueble protegido y cuatro solares colindantes, siendo el uso hotelero compatible y alternativo del uso residencial conforme a lo dispuesto en el art.39 del PEPRI CENTRO, en redacción dado por el art. 12.4.7. PGOU

b). Proponer una actuación de dotación por incremento de aprovechamiento que a su vez conlleva un aumento de las dotaciones, de acuerdo con el art. 45.2.B.c) LOUA.

c). Llevar a cabo una operación de remodelación urbana prevista como tal en la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz, mediante la apertura y prolongación del Pasaje Trigueros, con objeto de unir las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria, y facilitar por tanto la comunicación peatonal entre ambas vías que en la actualidad es inexistente, todo ello de conformidad con lo previsto en el plan de ordenación urbana de la ciudad y en el PEPRI CENTRO.

d). Suavizar el impacto negativo que crean las medianerías vistas de los edificios colindantes mediante la elevación de una planta ático retranqueada que se adosa a los edificios existentes tapando las fachadas medianeras existentes. Este tratamiento de las fachadas medianeras viene impuesto en el art. 9 del PEPRI CENTRO, según el cual:

“Artículo 9. Medianerías Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratados con sujeción a un Proyecto específico para cada caso, según las directrices de los órganos de gestión municipales. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad. Los nuevos edificios propuestos colindantes con medianeras existentes deberán estudiar éstas mediante una Propuesta de Ordenación”.

Las siguientes imágenes reflejan las medianerías indicadas.

*Medianeras calle Cristo de la Epidemia*





*Medianeras calle Hernando de Zafra*



**4.- Descripción de las principales modificaciones del entorno urbano previstas y sus posibles afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre estilos de vida.**

a). Respecto del entorno urbano:

(i). No se produce otra modificación que la apertura de una nueva calle peatonal que comunicará las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria, que discurren en la actualidad sensiblemente paralelas en un recorrido de considerable longitud y carecen de conexión entre ellas.

Se trata de una modificación prevista el en planeamiento vigente según se ha expuesto pero que se materializa a través de la modificación del plan general que contempla esta actuación, asumiendo el promotor la obligación de cesión y ejecución de la prolongación del actual pasaje.

(ii). Asimismo, en la medida que la actuación genera un incremento de edificabilidad la modificación del PGOU contempla un aumento de dotaciones. En el documento de la modificación se ofrece la cesión gratuita al municipio de un local construido de valor equivalente al importe de la cesión de suelo (no existe suelo vacante disponible, dado el grado de consolidación del barrio, y la Gerencia de Urbanismo tiene el criterio que la compensación económica que admite el art. 55.3 LOUA sea el último recurso) para su destino al equipamiento público que el Ayuntamiento estime conveniente.

(iii). Esta actuación no considera que se integre en el concepto de “modificación del entorno urbano” la construcción de los solares de las calles Hernando de Zafra y Cristo de la Epidemia porque justamente son parcelas de suelo urbano edificables así previstas en el planeamiento urbanístico municipal anterior a la presente modificación del PGOU. El destino hotelero previsto tampoco comporta una modificación del entorno urbano dado que se trata de un uso compatible y alternativo con el planeamiento urbanístico municipal vigente en la actualidad (art. 12.4.7.6 PGOU).

b). En relación con las posibles afecciones de la actuación es de tener en cuenta que:

(i). La modificación del Plan General mantiene la calificación del suelo con uso residencial pudiendo destinarse el techo edificable a uso hotelero por tratarse de un uso compatible y alternativo con él. Para garantía del destino hotelero la propia modificación contiene una norma que obliga a una permanencia mínima de 10 años en este destino.

Por este motivo la actuación no produce ninguna afección demográfica porque no comporta incremento de población dado que la edificación se destina a uso hotelero. En todo caso, si transcurrido diez años el Ayuntamiento aceptara que el hotel se destinara a uso residencial, resulta que la actuación conlleva la obligación de cesión de suelo dotacional con el fi n de mantener el equilibrio dotacional existente en la zona, además de la cesión y ejecución de la prolongación del Pasaje Trigueros.

(ii). La actuación prevista es calificada como operación de remodelación urbana por la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz, LPHA (art. 31.2) en la medida que lleva a efecto la apertura del Pasaje Trigueros prevista en el planeamiento general y especial y, a su vez, porque contribuye a ocultar parcialmente las medianerías vistas de los edificios del entorno lo que supone una mejora del entorno urbano, art. 19 LPHA.

Es decir, no produce ninguna afección a la población o al medio ambiente, sino que lleva a la práctica actuaciones de interés público previamente diseñadas o contempladas en el planeamiento general y especial.

(iii). La construcción de un hotel de 5 estrellas categoría Gran Lujo en la calle Compás de la Victoria no ocasiona afección negativa alguna al entorno urbano, a su población o a las condiciones socio-económicas o al medio ambiente, sino que, al contrario, aporta un elemento de valor a este espacio en la medida que introduce en el barrio de la Victoria una actividad turística de singular importancia de la que ahora carece. Contribuye de esta manera, además, a evitar la excesiva concentración del uso hotelero en la zona Centro.

(iv). Desde el punto de vista socio económico la realización de la propuesta supone una inversión próxima a los seis millones de euros para la construcción del hotel, su amueblamiento e instalaciones. El funcionamiento del hotel demanda una plantilla de unos 60 puestos de trabajo, de los que 12 son puestos directivos.

**5. Población (existente o prevista) potencialmente afectada por estas modificaciones. Características de esta población, identificando en su caso, rasgos de especial vulnerabilidad, situaciones de inequidad y opinión ciudadana.**

A pesar de que la modificación del PGOU tiene lugar en un barrio de la ciudad consolidada, cuyo entorno está totalmente consolidado y urbanizado, no existe población potencialmente afectada porque como se expresa en esta Memoria la actuación es inocua.

Los inmuebles sobre los que se desarrolla esta actuación están comprendidos en el Distrito Centro y dentro de él en el Barrio que recibe el nombre de Cristo de la Epidemia dentro del Distrito, que cuenta con una población de 5.005 habitantes y una renta media de 26.283 euros, lo que representa el 95,5% de la media municipal. Tiene un buen nivel de complejidad urbana, 5,5 por tanto dotado de comercios y servicios de cercanía.






**6.- Valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas. Medidas propuestas para optimizar dichos impactos.**

De acuerdo con el art. 8 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre y confrontada la actuación propuesta con lo dispuesto su Anexo III resulta que la ME PGOU propuesta es totalmente inocua respecto de la salud de la población del entorno urbano en la que se asienta. Así, en relación con los distintos apartados de este anexo:

a). No tiene impacto en factores ambientales, dado que no altera la calidad del aire, del agua del suelo, no genera ruido, olores o residuos, no produce contaminación lumínica o química.

b). No restringe la disponibilidad o el acceso a equipamientos o infraestructuras porque no incide en materia de abastecimiento de aguas, energía o telecomunicaciones. En cambio, facilita la comunicación y el acceso a las infraestructuras, a los espacios públicos de convivencia y a las zonas verdes.

c). No limita la disponibilidad y el acceso a bienes uy servicios básicos ya sea transporte, viviendas, servicios sanitarios o de emergencia, educación, empleo, deporte y cultura. Al contrario, es una actuación generadora de empleo, tanto por la construcción del hotel como por su funcionamiento, algunos de cuyos trabajadores pueden ser vecinos del barrio de la Victoria.

d). No incide de manera alguna en las estructuras asociativas o de cohesión social, ya sean familiares, vecinales, organizaciones no gubernamentales, etc.

d). La actuación propuesta no guarda relación alguna con los hábitos de vida saludable, ya sea actividad física, alimentación, consumo de alcohol o tabaco o sustancial ilícitas, ni alienta conductas de riesgo.

**7. Cribado**.

De acuerdo con el art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, La Administración pública que promueva la actuación podrá acogerse al trámite de consultas previas, dirigiéndose a tal efecto al a la Consejería de Salud, en este caso a los Servicios Centrales al tratarse de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Señala es mismo artículo que la decisión de cribado se basará en la información facilitada por esa Administración y "estará condicionada a que pueda descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esta actuación".

En esta Memoria Resumen, redactada conforme dispone el art. 13.3 del Decreto, queda acreditada la ausencia de todo impacto negativo para la salud de la población. Esta situación de inocuidad es el resultado de dos aspectos sobre los que queremos insistir:

a). Esta actuación no introduce un factor nuevo que no estuviera previsto en el planeamiento vigente. Por ejemplo, la apertura del Pasaje Trigueros, prolongándolo, es una previsión contenida en el planeamiento general y especial vigente. La calificación del suelo como solar edificable y sus condiciones de edificación son igualmente decisiones y responsabilidad de esos instrumentos.

b). El elemento que motiva que esta actuación adopte la forma de modificación del planeamiento general es un ligero incremento de la edificabilidad. En efecto, de acuerdo con el artículo 12.4.3 del PEPRI CENTRO es lícito incrementar la altura respecto de las establecidas en ese plan en casos singulares de recomposición de medianerías mediante la formulación de un estudio de detalle, que sin embargo no puede incrementar la edificabilidad. Es por esto por lo que se tramita una ME PGOU.

("Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas. Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRI Centro, y artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue: El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos. En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él. Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretenden resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,…, y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes").

c). Finalmente estimamos conveniente indicar que esta actuación no está sujeta a evaluación de impacto ambiental porque no está comprendida entre los instrumentos que deben someterse a tal evaluación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o en la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

NOMBRE GARCIA-CABRERA MATA ALVARO JORGE - NIF 31198219F

Firmado digitalmente por NOMBRE GARCIA-CABRERA MATA ALVARO JORGE - NIF 31198219F
Fecha: 2021.09.15 12:10:37 +02'00'

Firmado por ROGER BERGHÄNEL, MARCOS (FIRMA) el día 15/09/2021 con un certificado emitido por AC DNIE 006

**ANEXO V – CONTESTACION DE LA DIRECCION GENERAL DE SALUD PUBLICA Y ORDENACION FARMACEUTICA**

Junta de Andalucía

**CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS**
Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica

Fecha: 04/10/2021
Su Ref.: O-ME PGOU Pormenorizada-34_PL29/2020_(rj)
Ref.: JMTM/FJMF/lamr/ccj/21-DG-CPU-115
Asunto: Contestación a consultas previas del Ayuntamiento de Málaga

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras
Paseo Antonio Machado, 2
29002 - Málaga
MÁLAGA

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 27/09/2021 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud de la comunidad autónoma de Andalucía*, modificado por el *decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía*, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento denominada *"Modificación de Elementos Pormenorizada nº 34 del PGOU. PL29/20"*, se le comunica lo siguiente:

El propósito de la innovación es la implantación de un Hotel sobre un inmueble protegido y cuatro solares colindantes, siendo el uso hotelero compatible y alternativo del uso residencial previsto en la zona para lo cual se debe modificar la clasificación de las cinco parcelas afectadas de suelo urbano consolidado a no consolidado. Además, se aprovecha para modificar algunos elementos del entorno: una actuación de dotación por incremento de aprovechamiento (probablemente se resuelva por compensación económica), la apertura y prolongación del Pasaje Trigueros, con objeto de unir las calles Cristo de la Epidemia y Compás de la Victoria, y facilitar por tanto la comunicación peatonal entre ambas vías y como ajuste estético la elevación de una planta ático retranqueada que se adosa a los edificios existentes tapando las fachadas medianeras existentes (lo que supone un incremento de aprovechamiento en las parcelas).

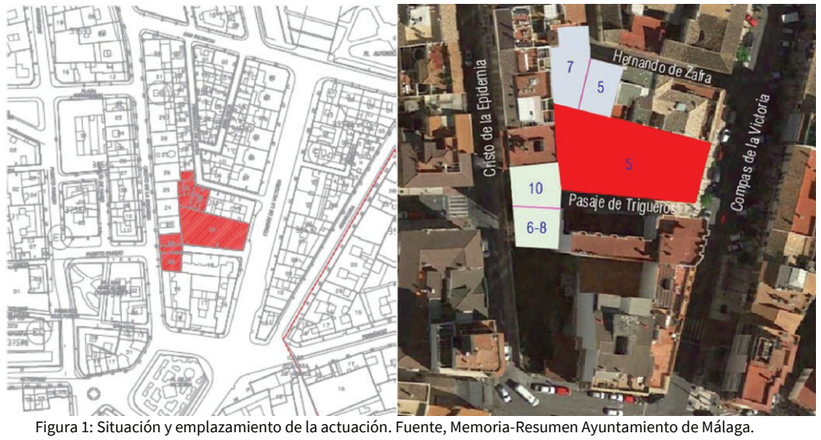


Figura 1: Situación y emplazamiento de la actuación. Fuente, Memoria-Resumen Ayuntamiento de Málaga.

Avda. de la Innovación s/n
Edif. Arena 1. 41020 Sevilla
Tfno.:955006300
dgspof.csafa@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación:VH5DPNK7YY9RAQGDSA6YC4M4SUQJLX. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma

| FIRMADO POR | JOSE MARIA DE TORRES MEDINA | FECHA | 07/10/2021 |
|---|---|---|---|
| ID. FIRMA | VH5DPNK7YY9RAQGDSA6YC4M4SUQJLX | PÁGINA | 1/2 |

En el análisis efectuado la persona promotora indica que la construcción del hotel supone una mejora en la economía y el empleo de la zona, así como una diversificación de usos en el barrio, evitando nuevos hoteles en zonas saturadas del centro. El uso hotelero frente al residencial no tiene por qué suponer problemas de convivencia, metabolismo urbano y/o tráfico añadido en este entorno. Desde el punto de vista de la movilidad y la habitabilidad urbana se consiguen impactos positivos con la apertura de un nuevo viario peatonal y la eliminación de parcelas abandonadas, que podían generar problemas de proliferación de animales y/o vectores de enfermedades. No obstante, el impacto es limitado por el escaso tamaño de las parcelas afectadas.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta Dirección General, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.

- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará por parte del órgano que tramite la innovación, para lo que será necesario la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

José María de Torres Medina
Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación:VH5DPNK7YY9RAQGDSA6YC4M4SUQJLX. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma

| FIRMADO POR | JOSE MARIA DE TORRES MEDINA | FECHA | 07/10/2021 |
|---|---|---|---|
| ID. FIRMA | VH5DPNK7YY9RAQGDSA6YC4M4SUQJLX | PÁGINA | 2/2 |

**ANEXO VI. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE**

El último informe de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de 26-12-2023 acota tres aspectos del documento de Innovación fechado en el mes de julio de 2023 que necesitan ser corregidos para merecer el visto bueno de esa Administración.

El primero de ellos se refiere a la piscina propuesta en la cubierta del edificio futuro de calle Hernando de Zafra 5, que debe ser suprimida. Pues bien, en esta versión de 2024 de la Innovación se suprime la piscina que se había diseñado en ese lugar, con lo cual queda salvada esa dificultad. Se sitúa en el jardín central, entre las nuevas. En ningún caso se contempla su construcción en la cubierta de los edificios.

En cuanto al tratamiento del parcelario, esta versión junio 2024 desiste de aplicar la figura del complejo inmobiliario privado que constaba en la versión de julio de 2023 en relación con los dos solares de la calle Hernando de Zafra. Como se explicaba en ese documento era necesario que "esta parte del hotel (la formada por los edificios que se construyan en los solares 5 y 7 de la calle Hernando de Zafra) de tener un funcionamiento unitario". Y se argumentaba de la siguiente manera:

"*Necesidad de la que es ejemplo que los huéspedes puedan subir o bajar indistintamente por las escaleras de cada uno de los edificios, que el carrito de la limpieza de habitaciones pueda operar en una planta sin tener que subir o bajar para acceder a otra del edificio colindante, o para que la planta baja de ambos edificios puedan conformar un espacio de relación común de una superficie mediana (y no pequeñas porciones fragmentadas), sin perjuicio de que constructivamente cada edificio esté formado por estructuras independientes y distintas. Esta comunicación entre ambos edificios puede resolverse desde el punto de vista jurídico mediante la constitución de una servidumbre de paso recíproca.*

*Finalmente, esta situación unidad funcional o de funcionamiento unitario del hotel es reversible, de la misma manera que puede serlo la constitución de complejo inmobiliario. Efectivamente, así es:*

*La norma quinta "deberes urbanísticos" de la normativa de la Modificación recoge la declaración y compromiso del promotor de respetar el artículo 6.4.3-2 del PGOU y de destinar el inmueble a uso hotelero, al menos, durante un plazo de doce años, transcurrido el cual podría destinarlo a uso residencial, si el Ayuntamiento lo estima justificado y si se cumple la normativa general del nuevo uso:*

*"Los edificios que mediante la tramitación de un estudio de detalle incrementaron hasta un 20% su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero, no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo su actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además, deberán cumplir con la normativa general del nuevo uso".*

*A su vez, el apartado 3.2.2 de la memoria propositiva de la Modificación señala que:*

*"El funcionamiento de un hotel requiere una unidad de explotación que se proyecta también sobre el espacio físico en el que se implanta el hotel y sus servicios y con ello nos referimos a las habitaciones, al espacio de aparcamiento, las instalaciones comunes (escaleras, ascensores), y las dependencias destinadas al personal y servicios técnicos."*

*La ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, establece como uno de los requisitos que deben observar los establecimientos de alojamiento turístico la unidad de explotación (art. 41) señalando que "la unidad de explotación supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento, siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular".*

*Pues bien, en el caso de que cesara la explotación hotelera y se pretendiera destinar sus inmuebles a uso distinto podría ser así si se dieran dos requisitos, en primer lugar, el acuerdo favorable del Ayuntamiento y en segundo lugar "cumplir con la normativa general del nuevo uso", por lo que efectivamente la situación de funcionamiento unitario es reversible.*

*En esta propuesta que ahora presentamos, se ha dispuesto una caja de escalera en cada uno de los edificios de acuerdo con la observación de la Consejería."*

El informe de la Consejería de 26-12-2024 admite el planteamiento de la conexión funcional de ambos edificios tanto en las plantas sobre rasante como en el subsuelo. Siendo esto así, no resulta necesario articular un complejo inmobiliario, que como se ha dicho queda descartado, y en su lugar lo que se plantea a efectos de funcionamiento del hotel es la conexión de las plantas de ambos edificios.

Finalmente, el informe de la Consejería se pronuncia favorablemente sobre los espacios propuestos para ubicar las instalaciones sobre terrazas y cubiertas, designado al Ayuntamiento de Málaga como el órgano encargado d autorizar tales instalaciones en el procedimiento de concesión de la licencia de obra.

Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE
Dirección General de Patrimonio Histórico

Fecha: la de la firma

Su ref.: Expte:

Nuestra ref.: SPPH/DPP

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS

Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

**Asunto:** Aprobación inicial de la "MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº 34 DEL PGOU QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5, C/ HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10" y "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS" (versión de la documentación gráfica julio 2023).

A los efectos previstos en el art. 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y en virtud del artículo 5.18 del Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, adjunto remito informe del Servicio de Protección del Patrimonio Histórico de esta Dirección General de Patrimonio Histórico, sobre la "MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº 34 DEL PGOU QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5, C/ HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10", aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga el 24 de febrero de 2022, junto con los documentos incorporados a la misma como "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS" (versión de la documentación gráfica julio 2023), según certificado de fecha 25 de septiembre de 2023 de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga.

En consecuencia, para poder ser informada favorablemente se requiere la subsanación de los aspectos indicados en el citado informe, que coinciden con los señalados en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga en su sesión de 22 de diciembre de 2023.

LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO
Fdo.: María Mónica Ortiz Sánchez

Levíes, 27. 41004 Sevilla.
Teléf. 955 036 900 Fax 955 036 901

dgphipc.ctcd@juntadeandalucia.es

Es copia auténtica de documento electrónico



| FIRMADO POR | MARIA MONICA ORTIZ SANCHEZ | 26/12/2023 | PÁGINA 1/1 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | Pk2jm8G2AJCZPVFQYDJ2PLZY3YPQ52 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |



Junta de Andalucía

Consejería de Turismo, Cultura y Deporte
Dirección General de Patrimonio Histórico

**INFORME DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DE APROBACIÓN INICIAL DE LA "MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº 34 DEL PGOU QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5, C/ HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10", JUNTO CON LOS DOCUMENTOS INCORPORADOS A LA MISMA COMO "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS" (versión de la documentación gráfica julio 2023). MÁLAGA.**

Con fecha 27 de septiembre de 2023 la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga remite a la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga "MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº 34 DEL PGOU QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5, C/ HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10", aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Málaga el 24 de febrero de 2022, junto con los documentos incorporados a la misma como "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS", según certificado de fecha 25 de septiembre de 2023 de la citada Gerencia Municipal.

La documentación ahora presentada, trata de dar respuesta a las observaciones realizadas por la Delegación Territorial de esta Consejería en Málaga el 23 de agosto de 2022 a la citada Modificación.

La Modificación de planeamiento afecta al ámbito del Conjunto Histórico de Málaga, el cual se encuentra inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) como Bien de Interés Cultural (BIC), mediante el Decreto 88/2012.

El planeamiento vigente en dicho Conjunto Histórico es el Plan Especial de Protección y Reforma Interior, aprobado definitivamente por pleno del Excmo. Ayuntamiento de Málaga de 30 de octubre de 1992 [BOP de 22 de diciembre de 1992] que establece en sus ordenanzas actualizadas con el PGOU 2011 y sus modificaciones a noviembre de 2016 que, en relación a las modificaciones de la parcelación original se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 31.2.a de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (en adelante LPHA) que establece para los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos Lo siguiente: "El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido."

El objeto de esta innovación puntual es posibilitar la construcción de un hotel de 5 estrellas categoría Gran Lujo con capacidad para unas 45 habitaciones en el barrio de la Victoria. El hotel se implantará en el edificio con protección arquitectónica situado de la calle Compás de la Victoria 5 y en los solares de las calles Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10 y Hernando de Zafra números 5 y 7.

Analizada la nueva documentación presentada el 27 de septiembre de 2023 en la Delegación Territorial, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión del 22 de diciembre de 2023 emitió el informe sobre la citada documentación que se transcribe a continuación:

> "[…] 4.2. Análisis de la documentación recibida con fecha 27/09/2023 (Versión documentación gráfica "julio 2023").
>
> Con fecha 27/09/2023 se recibe nueva documentación procedente de la Gerencia Municipal de Urbanismo en contestación al informe de fecha 23 de agosto de 2022, consistente en el documento "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE

Es copia auténtica de documento electrónico



| FIRMADO POR | JUAN MANUEL BECERRA GARCIA | 26/12/2023 | PÁGINA 1/6 |
|---|---|---|---|
| VERIFICACIÓN | Pk2jmFN228WDUAK522C6YVR9P6WV7A | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

TRIGUEROS", el cual incluye, a los efectos que nos ocupan, además de la documentación propia de la actuación urbanística, un ANEXO VI titulado "ACLARACIONES SOLICITADAS POR EL SERVICIO DE BIENES CULTURALES DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE". Se ha analizado dicha documentación y comprobado si la misma da cumplimiento a los reparos ex - presados en dicho informe (del cual partimos y por ello se reproduce su contenido en el subaparta

Según la disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, por lo que la Actuación de transformación urbanística de mejora urbana que se plantea no precisa de dicha delimitación, y tendrá el tratamiento de modificación de planeamiento general a los efectos de su tramitación ante la Administración del Patrimonio Histórico. El instrumento presentado tiene por tanto carácter de delimitación y propuesta de ordenación.

1. Tratamiento del parcelario.

Se parte de la necesidad de mantener el parcelario existente, como consecuencia de la aplicación del artículo 31.2.a de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía para los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos, que obliga a "El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido."

Asimismo, el PEPRI Centro de Málaga otorga al inmueble de calle Compás de la Victoria nº5 (Antiguo Consulado alemán), una Protección Arquitectónica I y en su correspondiente ficha del PEPRI se estipula que será objeto de conservación su unidad parcelaria, imponiendo la necesidad de conservar tanto el patio estructurante como la unidad parcelaria.

La propuesta que se formula consiste, en cuanto al tratamiento del parcelario, en constituir un complejo inmobiliario privado formado por todos los inmuebles afectos al futuro hotel que ostentan la condición de elementos privativos (solares y edificios de las fincas de Compás de la Victoria, Cristo de la Epidemia y Hernando de Zafra) y de los elementos comunes a su servicio.

Los elementos comunes del complejo serían los siguientes:

(i) El subsuelo de las parcelas de Hernando de Zafra 5 y 7, (dos plantas de aparcamiento).

(ii) El subsuelo una franja de terreno de la parcela de calle Compás de la Victoria 5, colindante con los solares de la calle Hernando de Zafra 5 y 7.

(iii) El subsuelo de un pasillo de comunicación subterráneo entre Hernando de Zafra y Cristo de la Epidemia.

No es ya objeto de discusión la agrupación parcelaria propuesta en las parcelas de calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, pues supone una mejora de las relaciones del ámbito con su entorno urbano justificada en el expediente y prevista en el planeamiento, sobre las cuales podría establecerse dicho régimen de Complejo Inmobiliario a fin de resolver la superposición de fincas privadas y elementos de dominio público (Pasaje Trigueros y sus infraestructuras de servicios) si se estima necesario.

Es copia auténtica de documento electrónico



Junta de Andalucía

Consejería de Turismo, Cultura y Deporte

Dirección General de Patrimonio Histórico

Sin embargo, dicha figura no resulta adecuada, ni además necesaria, en el caso de las fincas de calle Hernando de Zafra 5 y 7 y Compás de la Victoria 5, por los siguientes motivos:

- En primer lugar, al establecerse elementos comunes a las 3 fincas que ocupan el subsuelo de las mismas se crea un vínculo entre ellas que, como se explica en el Anexo VI, resulta de naturaleza similar a la agrupación de las 3 parcelas:

  "...Esta relación de dependencia de los elementos comunes respecto de los elementos privativos explica la vinculación "ob rem" que nace de la ley y que liga los elementos comunes con las fincas privativas, sin que pueda separase la titularidad de unas y otras. Señala la resolución de la DGR - yN de 22-4-2016 sobre la naturaleza de este vínculo que:

  "Existe vinculación «ob rem» entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Reso - lución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titulari dad «ob rem» se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013)".

- En su lugar, podría estudiarse el establecimiento de servidumbres entre unas y otras fincas ("uniones funcionales", como se decía en el anterior informe) con el mismo resultado en cuanto a su materialización y a los efectos del funcionamiento de la instalación hotelera, conservándose en tal caso la integridad del parcelario y, por tanto, resultando a estos efectos compatible con los valores patrimoniales a proteger.

Así, resultaría viable la construcción del pasillo y sótano propuestos en el subsuelo del patio de la finca de Compás de la Victoria núm. 5 como pertenecientes a esta finca registral, estableciéndose las servidumbres de paso necesarias hacia el resto de fincas, pues a efectos patrimoniales nada impide que aquella se constituya en predio sirviente. Y aún más, en el caso de un único propietario, no sería ni tan siquiera necesaria la instauración de dichas servidumbres legales, sino la mera comunicación física o "conexión funcional". Igualmente, el tratamiento dado a las parcelas de Hernando de Zafra 5 y 7 sobre la rasante del terreno, disponiéndose un núcleo de comunicaciones verticales en cada una de ellas con una comunicación funcional entre ambas fincas en las plantas sobre rasante, permite conservar el parcelario existente en todo caso. Idéntico tratamiento podría darse a las dos plantas bajo rasante, excusando la ejecución de la escalera en el sótano de la número 5 de calle Hernando de Zafra, siempre que una posible ejecución de la misma pueda garantizarse en caso de llevarse a cabo una futura división física entre ambas parcelas, y así se demuestre a nivel de propuesta.

2.- Alturas y volúmenes

Se decía en el informe anterior:

"Propuesta de aumento de PB+3 a PB+4 en las fincas de la calle Cristo de la Epidemia 6.8 y 10.

Es copia auténtica de documento electrónico

Se prevé un número de plantas igual a su medianero construido, aunque se deja una zona de PB+3 en su cara sur con objeto de adecuarse a la altura de la finca de Cristo de la Epidemia 4.

Para informar favorablemente este aumento de volumen la altura estructural del volumen resultante deberá adecuarse a la de su vecino construido, sin originar nuevas medianeras por exceso de altura en la nueva construcción, en línea con lo ya manifestado por el propia GMUOI del Ayuntamiento de Málaga. Además, para no generar de facto un volumen final equivalente a dos planta más y conseguir una adecuación real, teniendo en cuenta la singularidad del aumento de volumen en pos de una recomposición de medianerías, nada deberá sobresalir de este volumen, ni castilletes, ni instalaciones de ningún tipo, debiendo éstas quedar integradas dentro del volumen formado por las PB+4 y no como una extensión del mismo. Asimismo, para minimizar el impacto visual, en cumplimiento de artículo 19 de la LPHA, las instalaciones que se prevean deberán quedar lo más ocultas posibles, ordenadas y buscando la mayor integración posible."

En la nueva propuesta se prevé un espacio para instalaciones sobre la planta PB+4. Analizada detenidamente la altura de los edificios de calle Cristo de la Epidemia, se observa que sobre las cubiertas han proliferado distintas instalaciones y casetones de servicio, por lo que podrían autorizarse las instalaciones necesarias para el uso previsto en el espacio dispuesto en la propuesta, siempre que se confinen en un único volumen compacto y retanqueado de los bordes de la edificación según la propuesta gráfica presentada, con tratamiento diferenciado y carácter más ligero (elementos metálicos, madera...), a modo de remate, debiendo quedar las instalaciones ordenadas y ocultas en su interior, buscando la mayor integración posible de dicho volumen con su entorno.

Asimismo se decía:

"Propuesta de aumento de PB+2 a PB+2+ático en las fincas de la calle Hernando de Zafra 5 y 7. La solución debe ser similar para las dos parcelas que conforman esta esquina de la calle, si bien deberá quedar huella de que se trata de parcelas independientes tanto en las soluciones de cubierta como de fachada.

Se debe tener en cuenta que a ambos lados se levantan sendas construcciones de PB+2 con faldón de cubierta inclinada de teja hacia la calle que luego posibilita el desarrollo de una planta ático o bajo cubierta. En tanto que la singularidad del aumento de volumen busca una recomposición de medianerías, se entiende que la solución para ambas fincas pasaría por adecuarse a la realidad de las edificaciones colindantes en la calle Hernando de Zafra, de modo que la planta ático vaya precedida de un faldón inclinado con acabado de teja curva, en sustitución de las terrazas propuestas. Como en el caso anterior y en orden a no generar nuevas sobreelevaciones por encima de las cubiertas con instalaciones de todo tipo (depósitos, piscinas o cualquier otra), la altura del forjado de cubierta del ático habrá de considerarse como la altura máxima, sin castilletes ni instalaciones de ningún tipo sobre ella. Las instalaciones deberán quedar integradas dentro del volumen propuesto de PB+2+ático, minimizando su impacto visual, quedando lo más ocultas posibles, ordenadas y buscando su mejor integración."

La configuración de esta manzana del Conjunto Histórico presenta la peculiaridad del contraste entre un borde compuesto por edificaciones con altura Baja + 3, parcelas de mayor tamaño y tipología plurifamiliar con frente hacia las calles San Patricio, Cristo de la Epidemia, Plaza de la Victoria y Compás de la Victoria, y otra zona interior de manzana compuesta por dos calles más estrechas, Hernando de Zafra y Berlanga, con edificios de menor altura (B+1 y B+2), parcelario más menudo y tipología unifamiliar, con una imagen doméstica, casi de un pequeño pueblo.

Es copia auténtica de documento electrónico



Junta de Andalucía

Consejería de Turismo, Cultura y Deporte

Dirección General de Patrimonio Histórico

Por tanto es en esta zona interior de calle Hernando de Zafra 5 y 7 donde ha de ponerse mayor cuidado en cuanto a volumetría y alturas con el fin de no desfigurar esta peculiar trama urbana, sino conseguir completar los solares vacantes con el mejor integración posible del edificio.

En la propuesta presentada, sobre la altura máxima de PB+2+Ático de la parcela de calle Hernando de Zafra 5 se introduce un volumen adicional para una piscina que sobrepasa el forjado de cubierta del ático e incluso la altura máxima de la edificación colindante (número 3 de la calle), volumen que no resulta admisible, tanto por las razones expuestas, como por resultar un supuesto de contaminación visual en este inmueble del Conjunto Histórico, según se define en el artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía "(...)aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación."

En su consecuencia, deberá estudiarse una nueva ubicación para la piscina que reduzca dicho im - pacto visual.

2.- Instalaciones para captación de energía solar.

El documento que se presenta, como se ha dicho, tiene carácter de delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística de mejora urbana y propuesta de ordenación. En el mismo se han definido una serie de espacios para la ubicación de instalaciones, en general, en las cubiertas del edificio a calle Cristo de la Epidemia y sobre la cubierta del correspondiente a Hernando de Zafra 7, donde, al estar situada junto a la medianera de mayor altura de Hernando de Zafra 9 y con ocultación de visuales desde la calle, resulta admisible como tal espacio.

Con carácter general no existe una prohibición taxativa ni general de la instalación de captadores de energía solar en el ámbito de los Conjuntos Históricos, sino que procede en cada caso efectuar un análisis concreto de si se incurre en un supuesto de contaminación visual de los previstos en el artículo 19 de la LPHA o si, por el contrario, la propuesta resulta admisible.

Al nivel de documento de planeamiento en que nos encontramos, resulta prematuro realizar tal análisis que correspondería al trámite de otorgamiento de la licencia de obras, en el cual será el Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de autorizaciones en el Conjunto Histórico, ya que los inmuebles no se encuentran en el entorno de Bienes de Interés Cultural con la tipología de Monumento o Jardín Histórico ni se trata de actuaciones que comporten demoliciones, quien deberá analizar si la propuesta que finalmente se presente resulta compatible o no con los valores patrimoniales a proteger.

5. CONCLUSIONES

Una vez analizada la documentación presentada titulada "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS", (versión de la documentación gráfica julio 2023), se considera que, para poder emitir informe favorable a la misma, deben realizarse las realizarse las correcciones expuestas en el apartado 4.2 del presente informe, que se resumen como sigue:

1. En cuanto al tratamiento del parcelario, se admiten e informan favorablemente las soluciones edificatorias propuestas, no así el establecimiento de zonas o elementos comunes que vinculen entre sí las parcelas de calle Compás de la Victoria 5 y Hernando de Zafra 5 y 7 que deberán permanecer como fincas independientes tanto en el vuelo como en el subsuelo, sin perjuicio de las

Es copia auténtica de documento electrónico

conexiones o servidumbres que se necesite establecer para el correcto funcionamiento del inmueble al fin previsto. Ello con el fin de preservar el parcelario protegido por el PEPRI Centro (finca de Compás de la Victoria 5) y en el ámbito del Conjunto Histórico.

2. En cuanto a las alturas y volúmenes, se informa favorablemente, salvo el volumen de la piscina sobrepasando la cubierta del ático del edificio que se proyecta en calle Hernando de Zafra núm. 5, por lo que habrá de suprimirse o estudiarse nueva ubicación para la misma.

3. En cuanto a la ubicación de instalaciones sobre terrazas y cubiertas, se informan favorablemente los espacios propuestos a nivel de propuesta de ordenación, debiendo ser el Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de autorizaciones en el Conjunto Histórico, quien deberá analizar en el trámite del otorgamiento de la licencia urbanística si la propuesta de instalaciones que finalmente se presente resulta compatible o no con los valores patrimoniales a proteger o suponen contaminación visual del Conjunto Histórico. "

**CONCLUSIÓN:**

A la vista de la documentación presentada, consistente en la "MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PORMENORIZADA Nº 34 DEL PGOU QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN CALLE COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5, C/ HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y C/ CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8 Y 10", JUNTO CON LOS DOCUMENTOS INCORPORADOS A LA MISMA COMO "ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS" (versión de la documentación gráfica julio 2023), así como el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Málaga en su sesión del 22 de diciembre de 2023, por parte de este Servicio de Protección del Patrimonio Histórico se considera que para poder emitir informe favorable a la misma, deben realizarse las correcciones expuestas en dicho informe y que se resumen como sigue:

1. En cuanto al tratamiento del parcelario, se admiten e informan favorablemente las soluciones edificatorias propuestas, no así el establecimiento de zonas o elementos comunes que vinculen entre sí las parcelas de calle Compás de la Victoria 5 y Hernando de Zafra 5 y 7 que deberán permanecer como fincas independientes tanto en el vuelo como en el subsuelo, sin perjuicio de las conexiones o servidumbres que se necesite establecer para el correcto funcionamiento del inmueble al fin previsto. Ello con el fin de preservar el parcelario protegido por el PEPRI Centro (finca de Compás de la Victoria 5) y en el ámbito del Conjunto Histórico.

2. En cuanto a las alturas y volúmenes, se informa favorablemente, salvo el volumen de la piscina sobrepasando la cubierta del ático del edificio que se proyecta en calle Hernando de Zafra núm. 5, por lo que habrá de suprimirse o estudiarse nueva ubicación para la misma.

3. En cuanto a la ubicación de instalaciones sobre terrazas y cubiertas, se informan favorablemente los espacios propuestos a nivel de propuesta de ordenación, debiendo ser el Ayuntamiento de Málaga, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de autorizaciones en el Conjunto Histórico, quien deberá analizar en el trámite del otorgamiento de la licencia urbanística si la propuesta de instalaciones que finalmente se presente resulta compatible o no con los valores patrimoniales a proteger o suponen contaminación visual del Conjunto Histórico.

En Sevilla, a la fecha de la firma digital

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
Fdo.: Juan Manuel Becerra García

Es copia auténtica de documento electrónico

**ANEXO VII – INFORME DE LA DIRECCION GENERAL DE AVIACION CIVIL**

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (1 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

| DESTINATARIO: |
|---|
| o Ayuntamiento de Málaga – Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras |

| CON COPIA A: |
|---|
| o Ministerio de Defensa - Dirección General de Infraestructura<br>o Aena - Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio<br>o ENAIRE - Dirección de Servicios de Navegación Aérea |

**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU Nº 34 RENOVACIÓN URBANA Y APERTURA VIARIA ATU-MU-O-C.1 "PASAJE TRIGUEROS". ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ORDENADA, QUE AFECTA A LOS INMUEBLES SITOS EN C/ COMPÁS DE LA VICTORIA Nº 5, HERNANDO DE ZAFRA Nº 5 Y 7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6, 8 Y 10 (PL 29-2020), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA (MÁLAGA)**
**(Exp. 230410) (AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL)**
**(Aprobado inicialmente)**

## 1.- Antecedentes

Por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto de 2006) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Por Orden FOM/300/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de enero de 2010 (B.O.E. nº 41, de 16 de febrero) se modifica la delimitación de la Zona de servicio del Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

Por Orden FOM/1509/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de mayo (B.O.E. nº 134, de 6 de junio de 2011) se modifica la denominación oficial del Aeropuerto de Málaga, pasando a denominarse «Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol».

Con fecha de 28 de julio de 2023 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Modificación de las determinaciones del PGOU Nº 34 Renovación Urbana y Apertura



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

**Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo**
***Dirección General de Aviación Civil***
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (2 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Viaria ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada, que afecta a los inmuebles sitos en c/ Compás de la Victoria Nº 5, Hernando de Zafra Nº 5 y 7 y Cristo de la Epidemia Nº 6, 8 y 10 (PL 29-2020)", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 2023, esta Dirección General remitió a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa un borrador de informe sobre la "Modificación de las determinaciones del PGOU Nº 34 Renovación Urbana y Apertura Viaria ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada, que afecta a los inmuebles sitos en c/ Compás de la Victoria Nº 5, Hernando de Zafra Nº 5 y 7 y Cristo de la Epidemia Nº 6, 8 y 10 (PL 29-2020)", sin que se hayan recibido observaciones al mismo.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Málaga respecto a la "Modificación de las determinaciones del PGOU Nº 34 Renovación Urbana y Apertura Viaria ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada, que afecta a los inmuebles sitos en c/ Compás de la Victoria Nº 5, Hernando de Zafra Nº 5 y 7 y Cristo de la Epidemia Nº 6, 8 y 10 (PL 29-2020)", en el término municipal de Málaga, y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

## 2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, debe realizarse antes de la

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (3 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

aprobación inicial o trámite equivalente, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido el informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter disconforme.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de acceso a través del siguiente enlace:

https://sede.mitma.gob.es/sede_electronica/lang_castellano/OFICINAS_SECTORIALES/AC/INFO_PLAURBATERRI/

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en la precitada disposición que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística que no acepte las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La obligación de que sean informados los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la zona de servicio aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*, se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea), de acceso mediante el siguiente enlace:

https://plinur.mitma.gob.es/visor/



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

**Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo**
***Dirección General de Aviación Civil***
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (4 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

**3.- Afecciones acústicas**

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de Ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto).

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A), ni Leq noche = 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las huellas de ruido que figuran en los planos de Huellas de Ruido incluidas en el Plan Director, para los escenarios Actual y la configuración de Desarrollo Previsible.

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (5 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

Si bien una parte del término municipal de Málaga se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, el ámbito objeto de la "Modificación de las determinaciones del PGOU Nº 34 Renovación Urbana y Apertura Viaria ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada, que afecta a los inmuebles sitos en c/ Compás de la Victoria Nº 5, Hernando de Zafra Nº 5 y 7 y Cristo de la Epidemia Nº 6, 8 y 10 (PL 29-2020)" no se encuentra dentro de las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol aprobado por Orden FOM/2615/2006, tal y como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Por tanto, al no encontrarse afectado por dicha huella, no corresponde a esta Dirección General informar el planeamiento en relación con este aspecto.

Se debe tener en cuenta, que el hecho de no estar afectado por la isófona del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de las operaciones aeroportuarias, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente.

Por lo expuesto, en aplicación de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre), en el ámbito de sus competencias, corresponde al Ayuntamiento de Málaga, entre otras cuestiones, informar a sus ciudadanos sobre la contaminación acústica en su municipio, así como determinar si los usos previstos en la "Modificación de las determinaciones del PGOU Nº 34 Renovación Urbana y Apertura Viaria ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada, que afecta a los inmuebles sitos en c/ Compás de la Victoria Nº 5, Hernando de Zafra Nº 5 y 7 y Cristo de la Epidemia Nº 6, 8 y 10 (PL 29-2020)" son compatibles con la afección acústica presente en la zona, al considerar y adicionar el ruido de todas las fuentes sonoras que pudieran concurrir en la misma, entre las que se incluye el ruido proveniente del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol.

## 4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

**Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo**
***Dirección General de Aviación Civil***
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (6 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden FOM/2615/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

4.2.- Afecciones sobre el territorio

Consideraciones generales

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (7 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB RWY 32, entre otras.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 250 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través de la "Modificación de las determinaciones del PGOU Nº 34 Renovación Urbana y Apertura Viaria ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada, que afecta a los inmuebles sitos en c/ Compás de la Victoria Nº 5, Hernando de Zafra Nº 5 y 7 y Cristo de la Epidemia Nº 6, 8 y 10 (PL 29-2020)", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Conclusión

En consecuencia, con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación de las determinaciones del PGOU Nº 34 Renovación Urbana y Apertura Viaria ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros". Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana Ordenada, que afecta a los inmuebles sitos en c/ Compás de la Victoria Nº 5, Hernando de Zafra Nº 5 y 7 y Cristo de la Epidemia Nº 6, 8 y 10 (PL 29-2020)", en el término municipal de Málaga (Málaga), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

**5.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas**

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento, se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

**Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo**
***Dirección General de Aviación Civil***
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (8 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

**6.- Indicación de recursos y emplazamiento**

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Álvaro Fernández-Iruegas Pombo

CONFORME
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

David Benito Astudillo

REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es



Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (9 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

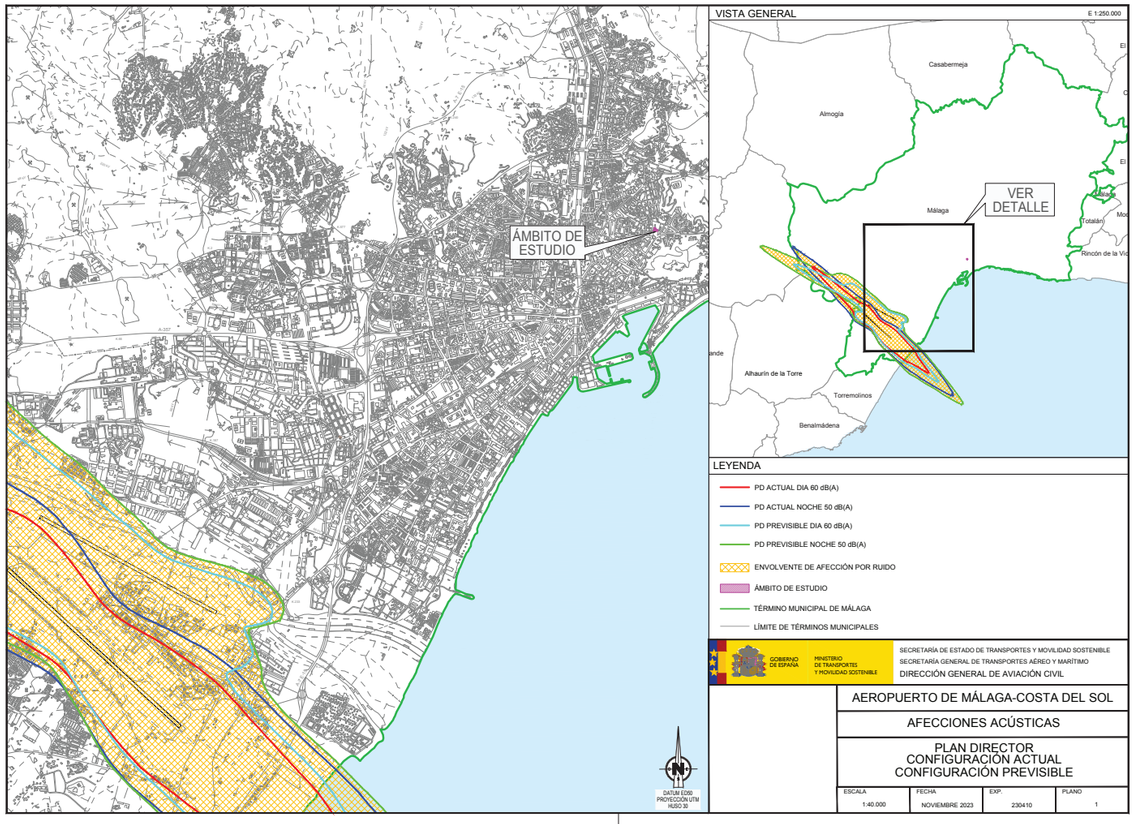
MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

**Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo**
***Dirección General de Aviación Civil***
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

# ANEXO I

# AFECCIONES ACÚSTICAS

FIRMADO
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (10 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es




REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

**Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo**
***Dirección General de Aviación Civil***
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

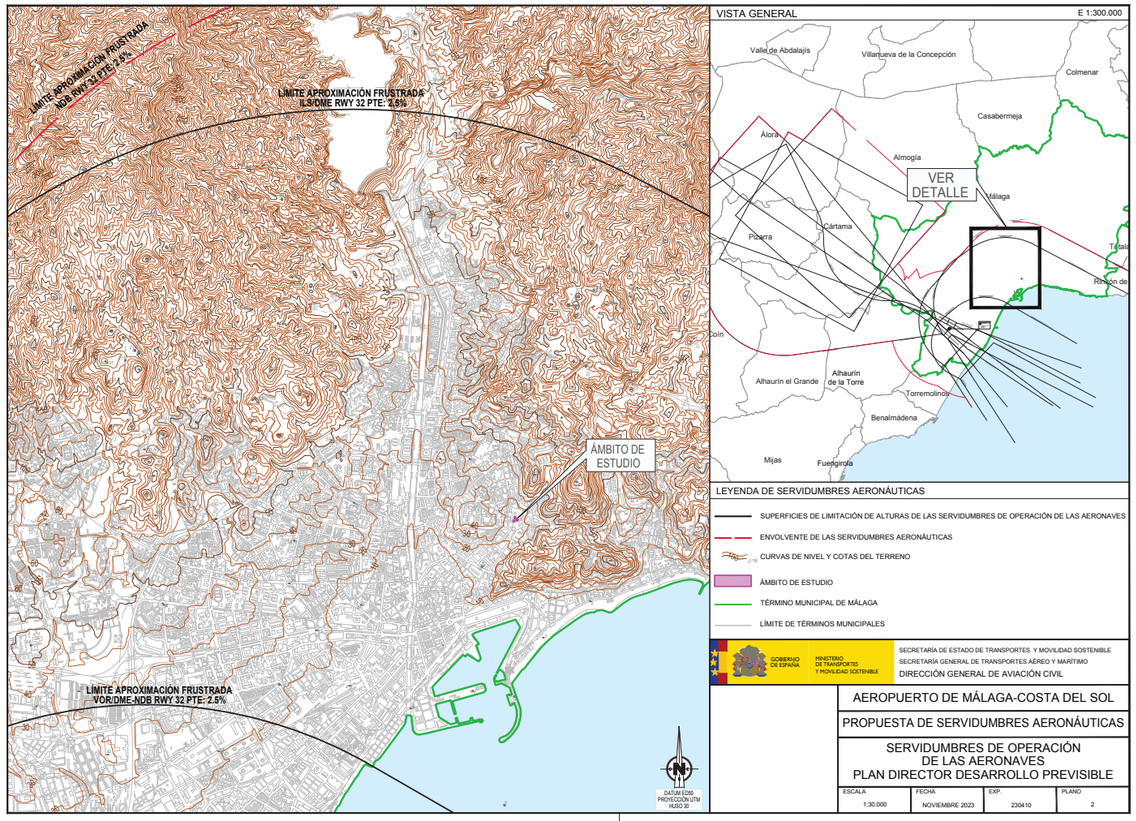
FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (11 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es

# ANEXO II

# SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

FIRMADO

FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (12 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es




REO ELECTRÓNICO:
@mitma.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

**ANEXO VIII – RESUMEN EJECUTIVO**

## I.- ANTECEDENTES

### 1.1.- Promotor de la Innovación

La entidad mercantil CPS INTEGRACIÓN DE RECURSOS, S.L., con domicilio en calle Velázquez 51, 1º-D, Madrid 28001, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Hoja M-23559, Tomo 1252, Folio 12. N.I.F B28843332.

### 1.2.- Objeto y ámbito

El objeto de la presente innovación es posibilitar la construcción de un hotel de 5 estrellas categoría Gran Lujo con capacidad para unas 45 habitaciones en el barrio de la Victoria. El hotel se implantará en el edificio con protección arquitectónica situado de la calle Compás de la Victoria 5 y en los solares de las calles Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10 y Hernando de Zafra números 5 y 7.

La actuación se proyecta sobre las siguientes fincas cuya referencia catastral y registral es la siguiente:

| | | | | | Superficie solar | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **calle** | **nº** | **Referencia catastral** | **Registro** | **Edificio/solar** | **Catastro** | **Topografico** |
| Hernando de Zafra | 5 | 3858311UF7635N0001EP | Finca 1.543 | Solar | 123,00 | 117,59 |
| Hernando de Zafra | 7 | 3858310UF7635N0001 | Finca 1.544 | Solar | 174,00 | 180,25 |
| Cristo de la Epidemia | 6-8 | 3858320UF7635N0001UQ | Finca 37.146 | Solar | 121,00 | 120,71 |
| Cristo de la Epidemia | 10 | 3858322UF7635N0001WQ | Finca 30.732 | Solar | 146,00 | 143,51 |
| Compás de la Victoria | 5 | 3858314UF7635N0001 | Finca 1.982 | Edificio | 706,00 | 722,71 |
| **Total** | | | | | **1.270,00** | **1.284,77** |

De acuerdo con la medición de las parcelas, topografico que se adjunta al presente documento, la superficie real del ámbito es de 1.284,77 m2.

### 1.3.- Alcance de la innovación

Esta innovación, en sus aspectos básicos, tiene un triple objeto: en primer lugar, una operación de remodelación urbana habida cuenta las singularidades del entorno urbano en el que se encuentra esas fincas; en segundo lugar, una actuación de dotación dado que un proyecto de hotel de estas características requiere un ligero incremento de la edificabilidad sobre la permitida por las condiciones de edificación que son de aplicación conforme al PEPRI CENTRO y, finalmente, establecer la ordenación pormenorizada del conjunto de los inmuebles vinculados al hotel, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento.

### 1.4.- Equipo redactor

El Despacho Basso S.L, Marcos Roger Berghänel, Arquitecto

El Despacho Gómez-Villares y Atencia Abogados.

## II.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

### 2.1.- Determinaciones del PEPRI Centro sobre el ámbito de esta actuación

Dicho sea de una forma sintética y sin perjuicio de un posterior desarrollo, el PEPRI contempla sobre este ámbito las siguientes determinaciones;

2.1.1. La apertura del Pasaje Trigueros

La apertura de esta calle es una previsión contemplada desde el PGOU de 1983 y mantenida en los dos planes generales siguientes de 1997 y 2011. Aparece representada igualmente en el PEPRI Centro.

2.1.2. Delimitación de Unidad de Ejecución.

El PEPRI delimita una Unidad de ejecución por compensación con objeto de posibilitar la apertura de del Pasaje Trigueros. Tal como indica el informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 4-6-2020, se han producido a lo largo del tiempo una serie de errores en cuanto a la concreta delimitación de esta unidad que finalmente afecta a parte de las parcelas núm. 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia.

2.1.3. La protección del edificio de Compás de la Victoria 5.

El Catálogo de Edificios Protegidos otorga protección arquitectónica grado I al inmueble situado en la calle de Compás de la Victoria 5, protección que alcanza al edificio y sus jardines, por ser un inmueble representativo del estilo decimonónico burgués, y todo ello con arreglo a las condiciones que establece la correspondiente ficha del catálogo. Según esa ficha, el edifico admite todos los usos que no modifiquen sus características especiales.

2.1.4. Las Condiciones urbanísticas de los solares de Cristo la Epidemia y de Hernando de Zafra.

Los solares de calles Cristo de la Epidemia y Hernández de Zafra no están protegidos y están sujetos a las condiciones de edificación de la normativa del PEPRI. De acuerdo con su art. 39.6 el uso hotelero es compatible y alternativo del uso residencial.

**III.- MEMORIA ECONÓMICA**

**3.1.- Memoria Económica, marco legal.**

De acuerdo con el artículo 62.1 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) los instrumentos de planeamiento deben "incorporar, en función de su alcance y determinaciones" una serie de documentos entre los cuales está una Memoria Económica, cuyo contenido, con arreglo a lo indicado en el epígrafe 4º de este artículo "contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica".

La expresión que utiliza el art. 62.1 ("en función de su alcance y determinaciones") evidentemente pretende matizar o modular la extensión y la profundidad de esos documentos de la Memoria Económica en atención a la importancia o magnitud del instrumento de planeamiento de que se trate. Es decir, que debe existir una relación de equilibrio o proporcionalidad entre el contenido documental de la Memoria Económica y el plan urbanístico de que se trate, porque no es lo mismo a estos efectos que el plan contemple la apertura de un tramo de calle de 100 m2 o que lleve consigo la implantación de una red viaria de 10.000 m2.

La legislación estatal a la que se remite el art. 62.1 está constituida por el artículo 22, apartados 4 y 5 del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana (real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre), que regula dos documentos; el informe de sostenibilidad económica que es preceptivo para las actuaciones de transformación urbanística y la memoria de viabilidad económica que es preceptivo para las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. De modo que la Memoria está formada por esos tres documentos.

**3.2.- El objeto de estos documentos**:

Estudio económico financiero. La LISTA no define el contenido de este estudio, pero siempre se ha entendido que debía reflejar la evaluación económica de las obras de urbanización y la determinación del agente, público o privado, que asume su ejecución o coste, expresando finalmente que existe capacidad económica para la realización del planeamiento, Art. 42 del reglamento de planeamiento.

Informe de sostenibilidad. Debe medir el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública de la que se trate por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, art. 22.4 TRLS/2015.

Memoria de viabilidad económica. La función que cumple esta memoria es la de garantizar la viabilidad económica de una actuación urbanística, sea de transformación o no, para los propietarios incluidos en esa actuación:

"(..) requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en el ámbito de la actuación (…)", art. 22.5 TRLS/2015. (El subrayado es nuestro)

Sobre el alcance de estos tres documentos económicos del planeamiento, transcribimos parcialmente el FJ decimosexto de la STS 27 de octubre de 2015 (recurso de casación 2180/2014, rj 2015/5580),

"Sentado lo anterior, conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios. En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística".

**3.3.- Naturaleza de la actuación**.

Con independencia de la modulación necesaria "en función de su alcance y determinaciones" del tipo de instrumento de planeamiento, es necesario también identificar la naturaleza de la actuación de acuerdo con la regulación urbanística establecida en la LISTA, habida cuenta que el Estado carece de competencia para esta determinación. Buena prueba de ello es la STC 143/2017 que ha declarado inconstitucional los apartados a), b), c), d), y e) del art. 22.5 del RD Legislativo 7/2015, 31 octubre por invadir la competencia de las Comunidades Autónomas para regular el contenido de la Memoria de viabilidad económica.

Pues bien, analizando cual sea la naturaleza de la actuación que se pretende mediante la modificación del PGOU para la implantación de un hotel, llegamos a la conclusión de que estamos en presencia de una actuación de transformación urbanística en su modalidad de "actuación de mejora urbana", porque su objeto (un incremento de aprovechamiento y la apertura de un pasaje) es el contenido propio de estas actuaciones conforme a los dispuesto en el art. 27.1 LISTA:

"Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización".

En relación con el objeto expresado el único aspecto que pudiera plantear una duda es si la apertura del Pasaje Trigueros, que mide 50,80 m2, puede considerarse reforma o renovación de la urbanización dado que esta actuación urbanística de mejora urbana tiene como límite "que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización".

En principio no parece que la apertura de este Pasaje, con una superficie 50,80 m2, pueda ser considerado como "reforma o renovación" de la urbanización por su escasísima entidad, y porque si se

entendiera que está dentro de ese concepto, cualquier arreglo de una acera, ya fuese un cambio de pavimento o una ampliación obligaría a calificar la actuación como de reforma interior. Pero hay otro dato que definitivamente aclara la cuestión y es el art. 29 relativo a las actuaciones de reforma interior que son aquellas que, entre otros cometidos, "hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización". En los casos de las actuaciones de reforma interior, el instrumento técnico que determina las características de las obras a realizar es el proyecto de urbanización, que está sometido, además, a una tramitación administrativa específica. En el caso de una obra tan limitada como es la apertura del Pasaje Trigueros, el Departamento de Planeamiento ha admitido que se resuelva con un proyecto de obras públicas ordinarias "debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito".

**3.4.- Estudio Económico Financiero**.

a). Las obras de mejora de la urbanización que corresponde a esta actuación consisten en la apertura del Pasaje Trigueros, para conectar el pasaje existente en la actualidad con la calle Cristo de la Epidemia, consiguiendo de esta manera unir esta calle con la calle Compás de la Victoria. La superficie de terreno que ocupa la expresada apertura asciende a 50,80 m2.

b). La ejecución de esta obra la asume el promotor de esta actuación. Tiene un coste de 6.604 €/m2 (50,80 m2 x 130€m2).

c). Esta actuación contempla la constitución de un complejo inmobiliario en la medida que el tramo de apertura del indicado pasaje formará parte del dominio público local desde la cota -1,30 ascendente, en tanto que el subsuelo, desde la cota -1,30 descendente, será de dominio privado.

**3.5.- Informe de Sostenibilidad Económica**.

Señala el art. 3.1, segundo párrafo, del Reglamento de Valoraciones sobre este Informe que:

"Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta".

En relación con lo anterior debe señalarse que en este caso la obra que determina un posible impacto sobre la Hacienda Local la constituye la apertura del Pasaje Trigueros. Y debe precisarse también que:

a). La implantación del Pasaje no representa impacto al municipio porque se ejecuta con cargo a la iniciativa privada.

b). La cota -1,30 ascendente que se destina al dominio público es para facilitar que debajo de la rasante de la calle pueda establecerse algún servicio público. Presumiblemente en un periodo de diez años posteriores a la ejecución de la apertura del pasaje no será necesario ninguna labor de mantenimiento, salvo la estrictamente de limpieza y el alumbrado público.

c). Que el único efecto para la Hacienda municipal es la prestación del servicio de limpieza (la disposición de dos puntos de luz en el interior del pasaje no consideramos que tenga cabida en un informe de esta naturaleza).

En atención a lo anterior, resulta que:

Según el Informe General de Contabilidad Analítica ejercicio 2019, el coste que soporta el Ayuntamiento de Málaga en concepto de limpieza de viario ascendió a 60.876.926,97€

Según la Fundación Ciedes, en la publicación "Málaga en cifras" expuesta en su portal electrónico, las dimensiones de las vías urbanas son las siguientes;

Calles peatonales 1.216.100 m2

Carriles bici: 88.426 m2 (40.194 metros lineales por 2,2 m de anchura)

Transporte público (222.523 m2 (63.578 metros lineales y 3,5 m2 anchura)

Red viaria: 651.755 m2 (65175 metros lineales por 10 metros anchura).

La superficie total de vías urbanas asciende a 2.178.804 m2.

De modo que el coste de limpieza de tales vías por metro cuadrado de suelo es de 27,94 €/m2 (60.876.926,97€/2.178.804m2). Consecuentemente el mantenimiento del tramo de apertura del pasaje Triguero implica un <u>coste anual de 72,10 euros</u>.

En el lado de los ingresos para las arcas municipales que resultan de esta actuación contemplamos las tasas de licencias y el impuesto de bienes inmuebles:

<u>Ingresos por tasas de licencia de obras</u>:

La obra nueva consistente en la construcción de 2292,44 m2 en los solares de calle Hernando de Zafra (1190,14 m2) y Cristo de la Epidemia (1190,30 m2) y aplicando la tarifa A.3.1.4 (10€/m2), supone una tasa de 22.924,4 euros.

Las obras menores de adaptación del edifico existente en la calle Compás de la Victoria 5, con una superficie de 648,98 m2 supone el pago de una tasa de 6.489 euros (tarifa A.2.4)

<u>Ingresos con el Impuesto de Construcciones, Obras e Instalaciones</u>:

3,8 por 100 de precio de ejecución material: 215.781 €

<u>Ingresos por cuota del IBI.</u>

El edificio de Calle Compás de la Victoria soporta una IBI anual de 2.309,92 euros, siendo su superficie edificada la de 648,98 m2, lo que significa una cuota de 3,55 €/m2.

Aplicando esta misma cuota a la superficie de nueva construcción (2292,44 m2) esto daría lugar a una cuota anual de 8.138 euros.

Queda acreditado por tanto que la realización de la actuación proyectada no tiene impacto para la Hacienda local o, mejor dicho, tiene un impacto económico positivo dado que los ingresos son muy superiores a los gastos que soporta.

**3.6.- Memoria de Viabilidad Económica**.

El hecho de que esta actuación esté concebida y ejecutada por un único propietario supone que el objeto de esta memora se limite a la determinación de su coste y a la justificación de su rentabilidad. De lo que se deja constancia en el cuadro que sigue.

La inversión total necesaria, para la construcción y puesta en funcionamiento del hotel de 5*, se cifra en un importe de **9.501.319 €.**

Teniendo en cuenta todos los costes necesarios, incluidos los que corresponden a la gestión urbanística, que se desglosan en el siguiente cuadro:

| INVERSION | | | |
|---|---|---|---|
| **COMPRA SOLARES** | | | **1.695.950** |
| **COSTES DE PROMOCION** | | | **1.165.447** |
| **COSTES URBANISTICOS** | | | **161.465** |
| 10% APROVECHAMIENTO MEDIO | | 45.714 | |
| URBANIZACION PJE. TRIGUEROS | | 6.604 | |
| CESION SUELO DOTACIONAL | | 71.313 | |
| CESION SUELO SISTEMAS GENERALES | | 37.835 | |
| **CONSTRUCCION** | | | **5.678.456** |
| **EQUIPAMIENTO** | | | **800.000** |
| **TOTAL INVERSION** | | | **9.501.319** |
| COSTE X HABITACION | 43 Hab. | | 220.961 |

La financiación necesaria para acometer la inversión está prevista, a un 50 % con recursos propios y el otro 50%, con financiación externa.

Los ingresos anuales previstos, ascienden a 2.746.625 €, que corresponden, a los ingresos por ventas de las 43 habitaciones, con una previsión de ocupación del 70 % y un precio de venta de 250 €/noche.

Los gastos anuales de explotación previstos ascienden a 1.750.000 €, que corresponden a personal, gastos generales, comidas, bebidas y varios, que suponen aproximadamente el 63,71 % de los ingresos anuales.

Para el cálculo de la rentabilidad de la inversión, se han considerado tanto los ingresos anuales, como los gastos de explotación fijos, sin incluir ningún tipo de revisión.

## RENTABILIDAD DEL PROYECTO

| AÑO | VENTAS | INTERESES | GTS. EXPLOT. | AMORTIZACIONES | RTDO. BRUTO | I.S. | RTDO. NETO | C.F. | VOLUCION PRESTAM | E |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | | | | | | | | | | |
| 1 | | 78.386 | 50.000 | | -128.386 | | -128.386 | -128.386 | 0 | |
| 2 | | 78.386 | 50.000 | | -128.386 | | -128.386 | -128.386 | 0 | |
| 3 | 2.746.625 | 78.386 | 1.750.000 | 207.370 | 710.869 | 113.524 | 597.345 | 804.715 | 330.638 | |
| 4 | 2.746.625 | 72.930 | 1.750.000 | 207.370 | 716.324 | 179.081 | 537.243 | 744.614 | 336.093 | |
| 5 | 2.746.625 | 67.385 | 1.750.000 | 207.370 | 721.870 | 180.467 | 541.402 | 748.773 | 341.639 | |
| 6 | 2.746.625 | 61.748 | 1.750.000 | 207.370 | 727.507 | 181.877 | 545.630 | 753.000 | 347.276 | |
| 7 | 2.746.625 | 56.018 | 1.750.000 | 207.370 | 733.237 | 183.309 | 549.928 | 757.298 | 353.006 | |
| 8 | 2.746.625 | 50.193 | 1.750.000 | 207.370 | 739.062 | 184.765 | 554.296 | 761.666 | 358.830 | |
| 9 | 2.746.625 | 44.272 | 1.750.000 | 207.370 | 744.982 | 186.246 | 558.737 | 766.107 | 364.751 | |
| 10 | 2.746.625 | 38.254 | 1.750.000 | 207.370 | 751.001 | 187.750 | 563.251 | 770.621 | 370.770 | |
| 11 | 2.746.625 | 32.136 | 1.750.000 | 207.370 | 757.118 | 189.280 | 567.839 | 775.209 | 376.887 | |
| 12 | 2.746.625 | 25.918 | 1.750.000 | 207.370 | 763.337 | 190.834 | 572.503 | 779.873 | 383.106 | |
| 13 | 2.746.625 | 19.596 | 1.750.000 | 207.370 | 769.658 | 192.415 | 577.244 | 784.614 | 389.427 | |
| 14 | 2.746.625 | 13.171 | 1.750.000 | 207.370 | 776.084 | 194.021 | 582.063 | 789.433 | 395.853 | |
| 15 | 2.746.625 | 6.639 | 1.750.000 | 207.370 | 782.615 | 195.654 | 586.962 | 794.332 | 402.384 | |
| 16 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 17 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 18 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 19 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 20 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 21 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 22 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 23 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 24 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 25 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 26 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 27 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 28 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 29 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 30 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 31 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 32 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 33 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 34 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| 35 | 2.746.625 | | 1.750.000 | 207.370 | 789.255 | 197.314 | 591.941 | 799.311 | | |
| | | | | | | | | | | |
| | **90.638.625** | **723.419** | **57.850.000** | **6.843.219** | **25.221.987** | **6.305.497** | **18.916.490** | **25.759.710** | **4.750.659** | **2** |

*En el cuadro superior se refleja la amortización de la financiación externa, con una previsión del tipo de interés del 1,65 %, por un periodo de 15 años.*

Vistos los cuadros anteriores, se considera que una rentabilidad anual superior a un 8 % sobre la inversión realizada, es adecuada.

## CUADRO DE AMORTIZACION

| | | | |
|---|---|---|---|
| CAPITAL : | 4.750.659 | AÑOS DE CARENCIA | 2 |
| INTERES : | 1,65% | PERIODOS DE CARENCIA | 2 |
| AÑOS : | 15 | PERIODOS CON AMORTIZACION | 13 |
| PAGOS X AÑO : | 1 | Total periodos | 15 |

| CUOTA DEL PERIODO : | 409.024 |
|---|---|

| PERIODO | CR. VIVO | TOTAL | INTERESES | AMORTIZ. | PENDIENTE |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.750.659 | 78.386 | 78.386 | 0 | 4.750.659 |
| 2 | 4.750.659 | 78.386 | 78.386 | 0 | 4.750.659 |
| 3 | 4.750.659 | 409.024 | 78.386 | 330.638 | 4.420.022 |
| 4 | 4.420.022 | 409.024 | 72.930 | 336.093 | 4.083.928 |
| 5 | 4.083.928 | 409.024 | 67.385 | 341.639 | 3.742.290 |
| 6 | 3.742.290 | 409.024 | 61.748 | 347.276 | 3.395.014 |
| 7 | 3.395.014 | 409.024 | 56.018 | 353.006 | 3.042.008 |
| 8 | 3.042.008 | 409.024 | 50.193 | 358.830 | 2.683.178 |
| 9 | 2.683.178 | 409.024 | 44.272 | 364.751 | 2.318.427 |
| 10 | 2.318.427 | 409.024 | 38.254 | 370.770 | 1.947.657 |
| 11 | 1.947.657 | 409.024 | 32.136 | 376.887 | 1.570.770 |
| 12 | 1.570.770 | 409.024 | 25.918 | 383.106 | 1.187.664 |
| 13 | 1.187.664 | 409.024 | 19.596 | 389.427 | 798.237 |
| 14 | 798.237 | 409.024 | 13.171 | 395.853 | 402.384 |
| 15 | 402.384 | 409.024 | 6.639 | 402.384 | 0 |

M
á
l
a
g
a
,
j
u
l

**IV.- NORMATIVA DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1.**

**Primera. Objeto.**

La presente innovación regula las condiciones de ordenación, edificación y ejecución del ámbito formado por los solares números 6-8 y 10 de la calle Cristo de la Epidemia, 5 y 7 de la calle Hernando de Zafra y del inmueble situado en la calle Compás de la Victoria, 5.

La regulación establecida en este documento de planeamiento tiene la condición de pormenorizada o detallada por lo que podrá ser ejecutada directamente sin necesidad de instrumento de desarrollo y sin perjuicio de la aprobación de proyecto de reparcelación, si fuere necesario.

Por el motivo expuesto no se será exigible la redacción del estudio de detalle a que hacen referencia los artículos del PGOU siguientes:12.4.2-9.3 sobre el respeto de la estructura parcelaria, 12.4.3, sobre el número de plantas y alturas de los edificios, 12.3.10 a 12.3.12 sobre condiciones de edificación y usos en los edificios protegidos y los correlativos del PEPRI CENTRO 23 y 24. Tampoco será preceptiva la exigencia de estudio de detalle en relación con la unidad de ordenación a la que se refiere el art. 22 del PEPRI. Todo ello, en atención a que la ordenación pormenorizada de este documento cumple todas las normas establecidas en el PGOU y en el PEPRI en cuanto a las condiciones de edificación exigibles.

**Segunda. Clasificación del suelo**.

La innovación lleva consigo un incremento de edificabilidad superior al 10 por 100 del aprovechamiento objetivo. Al contrario de lo que ocurría durante la vigencia de la LOUA esta circunstancia no provoca un cambio de clasificación del suelo, sino un cambio de régimen, dado que ahora sigue siendo un suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística en la modalidad de actuación de mejora urbana, art. art. 27 LISTA.

La actuación de mejora urbana, propiciada por el incremento de edificabilidad, comporta el cumplimiento de dos obligaciones legales; las cesiones de suelo para dotaciones y sistemas general y la cesión del 10 por 100 del aumento del aprovechamiento objetivo respecto del aprovechamiento preexistente. A esta actuación, de acuerdo con el informe del Departamento de Planeamiento de 5/4/21, le corresponde una cesión de suelo dotacional de 141,76 m2 (545.24 x 0,26) y una cesión de suelo de sistema general de 75,21 m2 (545,24 x 0,13795).

A su vez, debe compensar los metros cuadrados de techo edificable correspondientes al 10 por 100 de aprovechamiento, que ha sido tasado inicialmente en 838,42 euro/uu.aa por el Departamento de Actuaciones Urbanísticas en informe de 7-5-2021.

Por lo que la ordenación del ámbito se resume en la siguiente ficha:

# SUELO URBANO

**Área Homogénea**

## IDENTIFICACION

| BARRIO | C | HOJA | 17 | ATU-MU-O-C.1 "Pasaje Trigueros" |
|---|---|---|---|---|

**Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana_Ordenada**

## ORDENACION PRECEPTIVA

| Area de Reparto | Uso | Superficie (m2s) | Sup. con Aprov. (m2s) | Suelo Público Asociado (m2s) | In. Edificabilidad (m2t/m2s) | Aprov. Medio UA/m2s | Densidad Viv./Ha |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ASISTEMÁTICA | Residencial | 1.284,08 | 1.284,08 | | | | |

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Recuperación de inmueble protegido y adaptación al uso de hospedaje de categoría superior de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el Art. 12.4.7-6 del PGOU.

2.- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545.24 m²t .

3.- Se admite una elevación de altura en el volumen hacia calle Hernando de Zafra (de PB+2 a PB+2+A) y Cristo de la Epidemia (de PB+3 a PB+4).

4.- Se debe realizar la apertura viaria peatonal de la continuidad del Pasaje Trigueros hasta la calle Cristo de la Epidemia a nivel de PB manteniendo la titularidad privada, mediante constitución de complejo inmobiliario, de subsuelo y vuelo. Se deberá ceder ,urbanizada, la superficie del pasaje de nueva apertura que asciende a unos 51 m²s.
Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias. Esto conlleva que se trate de una Actuación de Mejora Urbana en cumplimiento de los artº 24 y 27 de la LISTA

5.- Para dar cumplimiento a los deberes previstos en el artº 28.b) de la LISTA se permitirá la sustución en metálico de los 220 m²s que se deben ceder correspondientes al suelo dotacional.

6.- Las fachadas a cl Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. Los espacios con fachada a esa calle contarán con al menos una conexión con el exterior por lo que los usos que se propongan deberán contar con esta premisa y ser acordes a la misma.

7.- El inmueble de calle Cristo de la Epidemia de nueva planta no podrá superar la cota del colindante de Cristo de la Epidemia nº 10, ni reducir las alturas libres de planta con respecto a las aprobadas. Prevaleciendo este criterio frente a la posibilidad de edificar una cuarta planta a Cristo de la Epidemia. En la medianera hacia el nº 4 de la misma calle la planta 4ª se deberá retranquear para no generar nueva medianera.

| Usos | Sup. de Suelo Edificable (m2s) | Superficie de Techo Edificable (m2t) | CP Relativos | Aprov. Objetivo (UAS) | Número de Viviendas | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología de Referencia |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL LIBRE (PGOU 2011) | | 2.396,00 | 1,00 | 2.396,00 | 30 | B+2 / B+3 | PEPRI Centro |
| RESIDENCIAL LIBRE ( INCREMENTO) | | 545,24 | 1,00 | 545,24 | 7 | B+2+A / B+4 | PEPRI Centro |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| TOTALES: | | 2.941,24 | | 2.941,24 | 37 | | |

| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | 10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS | 54,52 |
|---|---|---|---|

| Dotaciones | | | | | | | | Totales | m2s | % Suelo Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Espacios Libres | | Educativo | | Social-Deportivo | | SIPS | | | | |
| m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Tota | m2s | % Suelo Total | Dotaciones | 220 | 17,13% |
| | | | | | | | | Viario | 51 | 3,97% |
| | | | | | | 220 | 17,13% | m²s dotacional/100m²t residencial | | |

CRITERIOS NO VINCULANTES

## OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

| DESARROLLO Y GESTION | | CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INSTRUMENTO DE DESARROLLO: | ME PGOU incluye Ord (art.24-27-69 LISTA) | ARQUEOLOGICA: | --- | CARRETERAS: | --- |
| | | | | AERONAUTICA: | --- |
| UNIDAD DE EJECUCION: | ASISTEMÁTICA | VIA PECUARIA: | --- | COSTAS: | --- |
| EJECUCION: | | HIDRAULICA: | --- | IMPACTO AMBIENTAL: | --- |

## Identificación y Localización




## Ordenación Pormenorizada



**Tercera. Área Homogénea**

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 27.3 LISTA se debe proceder a la delimitación del Área Homogénea que es el espacio al que se atribuye un incremento de edificabilidad, en este caso coincidente con el ámbito de actuación y por tanto la totalidad de las parcelas de calle Cristo de la Epidemia núm. 6-8 y 10, de la calle Hernando de Zafra 5 y 7 y la correspondiente al edificio de la calle Compás de la Victoria 5, cuya delimitación gráfica se refleja en el plano número 02a.

El art. 27.3 señala que el Área Homogénea estará formado también por las parcelas en las que se materialice el deber de cesión de suelo que proceda por razón del incremento de aprovechamiento. Dada la situación de consolidación de la edificación en el entorno inmediato o próximo, no se contempla parcela de cesión en el Área Homogénea.

Dándose estas circunstancias, los arts. 28, a) y b) LISTA excepcionan en este caso la cesión de suelo cuando además los suelos de cesión resultantes del incremento de aprovechamiento no tienen entidad para quedar integrados en la red de dotaciones públicas existentes. Supuesto que igualmente concurre.

**Cuarta. Ordenación pormenorizada de las condiciones de edificación y uso.**

Las condiciones de edificación son las determinadas por la Ordenanza del PEPRI CENTRO y en P.G.O.U. de Málaga con particularidades que se recogen a continuación.

1.-Agrupación de parcelas.

Se agrupan las parcelas de la calle Cristo de la Epidemia números 6-8 y 10, descontada la superficie para la prolongación del pasaje Trigueros, dando un solar de una superficie de 213,42 m2, de acuerdo con el siguiente cuadro,

| calle | nº | ref. catastral | Topografico Sup. solar | Pje Trigueros Sup. cesion | Trasvase entre parcelas | Superficie solares | Sup. Solares final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cristo de la Epidemia | 6-8 | 3858320UF7635N | 120,71 | 1,07 | 5,07 | 124,71 | **213,42** |
| Cristo de la Epidemia | 10 | 3858322UF7635N | 143,51 | 49,73 | -5,07 | 88,71 | |

Las parcelas resultantes se describen gráficamente en el plano número 04.

2.- Alineaciones

Se mantienen la alineaciones y rasantes del parcelario existente, con las siguientes excepciones,

- La prolongación del pasaje Trigueros, de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U.
- El edificio de la calle Cristo de la Epidemia, su quinta planta sobre rasante, se separa 2,37 m., de la medianera del solar del número 4, medidos en el plano de fachada.
- El edificio de la calle Hernando de Zafra, su planta ático se retrasa de la alineación en un frente 3m. y en el otro 3,50 m.

De acuerdo con plano número 06 de ordenación del ámbito.

3.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima permitida en los solares, sobre rasante, se fija de acuerdo con el siguiente cuadro

| calle | nº | Baja | Primera | Segunda | At/Tercera | Cuarta | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hernando de Zafra | 5 | 117,59 | 117,59 | 117,59 | 101,30 | | **454,07** |
| Hernando de Zafra | 7 | 180,25 | 180,25 | 180,25 | 107,32 | | **648,07** |
| Cristo de la Epidemia | 6-8-10 | 213,42 | 251,13 | 254,03 | 256,70 | 215,02 | **1.190,30** |
| TOTAL | | **511,26** | **548,97** | **551,87** | **465,32** | **215,02** | **2.292,44** |

La superficie prevista a edificar en la totalidad del ámbito se desglosa en los siguientes cuadros, incluyendo la superficie bajo y sobre rasante

| | Edificabilidad | | Incremento | |
|---|---|---|---|---|
| | propuesta | PEPRI | B/R | S/R |
| **Hernando de Zafra 5** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 117,59 | 117,59 | 0,00 | |
| pl. sótano -1 | 117,59 | 117,59 | 0,00 | |
| Pl. baja | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. primera | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 117,59 | 117,59 | | 0,00 |
| Pl. ático | 101,30 | 0,00 | | 101,30 |
| **Total superficie bajo rasante** | **235,18** | **235,18** | **0,00** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **454,07** | **352,77** | | **101,30** |
| **Total superficie** | **689,25** | **587,95** | | |
| **Hernando de Zafra 7** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 180,25 | 180,25 | 0,00 | |
| pl. sótano -1 | 180,25 | 180,25 | 0,00 | |
| Pl. baja | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. primera | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 180,25 | 180,25 | | 0,00 |
| Pl. ático | 107,32 | 0,00 | | 107,32 |
| **Total superficie bajo rasante** | **360,50** | **360,50** | **0,00** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **648,07** | **540,75** | | **107,32** |
| **Total superficie** | **1.008,57** | **901,25** | | |
| **Cristo de la Epidemia 6-8-10 y vuelo** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 264,22 | 213,42 | 50,80 | |
| pl. sótano -1 | 264,22 | 213,42 | 50,80 | |
| Pl. baja | 213,42 | 213,42 | | 0,00 |
| Pl. primera | 251,13 | 213,42 | | 37,71 |
| Pl. segunda | 254,03 | 213,42 | | 40,61 |
| Pl. tercera | 256,70 | 213,42 | | 43,28 |
| Pl. cuarta | 215,02 | 0,00 | | 215,02 |
| **Total superficie bajo rasante** | **528,44** | **426,84** | **101,60** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **1.190,30** | **853,68** | | **336,62** |
| **Total superficie** | **1.718,74** | **1.280,52** | | |
| **Compás de la Victoria 5** | | | | |
| Pl. sótano -2 | 66,57 | | 66,57 | |
| pl. sótano -1 | 105,88 | | 105,88 | |
| Pl. baja | 328,54 | 328,54 | | 0,00 |
| Pl. primera | 263,18 | 263,18 | | 0,00 |
| Pl. segunda | 57,26 | 57,26 | | 0,00 |
| **Total superficie bajo rasante** | **172,45** | **0,00** | **172,45** | |
| **Total superficie sobre rasante** | **648,98** | **648,98** | | **0,00** |
| **Total superficie** | **821,43** | **648,98** | | |
| **Terrazas cubiertas** | **14,55** | **14,55** | | |

| RESUMEN AMBITO | Edificabilidad | | Incremento | |
|---|---|---|---|---|
| | propuesta | PEPRI | B/R | S/R |
| Total superficie bajo rasante | 1.296,57 | 1.022,52 | 274,05 | |
| Total superficie sobre rasante | 2.941,42 | 2.396,18 | | 545,24 |
| Total superficie | 4.237,99 | 3.418,70 | | |

La edificabilidad máxima de las nuevas construcciones, sobre rasante, es de 2.292,44 m2, incluida la superficie de los patios a efectos de edificabilidad.

La edificabilidad total del ámbito, sobre rasante incluida la del edificio de la calle Compás de la Victoria es de 2.941,42 m2

4.- Número de plantas y alturas máximas

El número de plantas y las alturas máximas se fijan de acuerdo con el siguiente cuadro

| calle | nº | plantas | altura |
|---|---|---|---|
| Hernando de Zafra | 5-7 | PB+2 | 9,98 |
| | | PB+2+atico | 13,28 |
| Cristo de la Epidemia | 6-8-10 | PB+3 | 14,40 |
| | | PB+4 | 16,17 |

La aplicación del número de plantas y las alturas, por cada frente de calle, se recoge su aplicación en los planos números 07, 09 y 10.

Por encima de la altura máxima se permite:

- Elementos de ventilación, salidas de humos y elementos técnicos de las instalaciones.
- Elementos de captación solar, situados en posición horizontal, sobre el solado de la cubierta y no visibles desde la calle.
- Casetón de escalera de acceso a la cubierta, con una altura máxima de 2,75 m, en su parte más alta, realizándose su cubrición en un plano inclinado descendente.
- El desembarco de una parada de ascensor en la cubierta, superior a la planta ático, de los edificios de la calle Hernando de zafra.

La maquinaria correspondiente a las instalaciones de climatización, producción y acumulación de A.C.S., se situarán:

- En el edifico de la calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, en la terraza situada en el nivel de planta cuarta.
- En los edificios de la calle Hernando de Zafra 5 y 7 en la terraza situada en el nivel de planta ático.

5.- Usos

Uso Hotelero y todos los usos permitidos en el Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica

El uso a que se destinara la pl. baja de los edificios con frente a la C. Cristo de la Epidemia, será el que prevé la presente innovación, los edificios contaran con al menos una conexión con el exterior y estéticamente su composición buscará su integración con el carácter comercial y de tránsito que caracterizan a esta calle.

6.- Unidad de Proyecto

Dado el uso Hotelero, conjunto para todos los solares incluidos en el ámbito de la presente modificación, calle Compas de la Victoria 5, Cristo de la Epidemia 6-8-10 y Hernando de Zafra 5-7, procede la realización de un único proyecto arquitectónico para todo el ámbito.

7.- Unidad de explotación y funcional

La unidad de explotación, de acuerdo con el art. 41 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de las edificaciones, que en este caso están constituidas por los edificios con fachada a las calles Compás de la Victoria, Hernando de Zafra y Cristo de la Epidemia.

Por unidad funcional se entienden las relaciones de las diferentes partes que lo conforman con el hotel en su conjunto. El jardín del inmueble de Compás de la Victoria es el elemento de articulación del hotel en la medida que relaciona todas sus partes. En su subsuelo se construirá un pasillo de comunicación que unirá la planta sótano del edificio de Cristo de la Epidemia con la del número 7 de la calle Hernando de Zafra para facilitar el paso.

En los solares de la calle Hernando de Zafra en cada uno de ellos se construirá un edificio independiente. Teniendo en cuenta, en la construcción de los edificios que se ejecuten sobre estos solares, lo recogido en el punto 11.- Tratamiento de cubiertas y en el punto 12.- Composición de fachadas, lo que les conferirá una diferenciación arquitectónica. Así mismo dispondrán entre ellos de independencia estructural.

No obstante, para posibilitar la unidad funcional del hotel en los dos edificios de la calle Hernando de Zafra se contempla una servidumbre de paso recíproca en sus diferentes plantas.

La constitución de servidumbre de paso recíproca se mantendrá durante el tiempo de explotación de la actividad hotelera y es reversible como se justifica en el Anexo VI y en los términos del art. 6.4.3-2 de la normativa del PGOU.

8.- Comunicación vertical entre plantas

En todos los edificios, de cada una de las parcelas, se dispondrá de comunicación vertical mediante una escalera entre las plantas situadas sobre rasante.

9.- Patios

La superficie destinada a patios computa a efectos de edificabilidad, estando incluida en la máxima prevista en el apartado 3, de esta Ordenación pormenorizada.
Las dimensiones de los patios en caso de ser necesarios para el desarrollo del proyecto se regirán por lo dispuesto en el artículo 12.4.4 del P.G.O.U

10.- Aberturas entre diferentes predios

Se permite la abertura de huecos, en la fachada posterior de los edificios de la calle Cristo de la Epidemia 6-8-10 y de la calle Hernando de Zafra 5-7 sobre el patio del edificio de la calle Compas de la Victoria 5.

11.- Tratamiento de cubiertas

En la ordenación de las cubiertas se tendrá en cuenta el parcelario original, previo a la agrupación.

Las cubiertas serán planas, con diferenciación de materiales o texturas entre las diferentes parcelas. A excepción de la coronación de la fachada de los edificios de la calle Hernando de Zafra, sobre planta segunda, que se realizara mediante un faldón de cubierta inclinada de teja curva. De acuerdo con los planos 9 y 10

Todos los elementos que se sitúen por encima de la altura de la cubierta descritos en el apartado 4 de este punto Cuarto, deberán tener en cuenta el impacto visual que generan y adecuarse al art. 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ocultos, ordenados e integrados en el entorno.

12.- Composición de fachadas

A nivel de composición de las fachadas, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- En los edificios con frente a la calle Hernando de Zafra, mediante el tratamiento del revestimiento de la fachada, color de la pintura o textura del revestimiento, se diferenciará la parcelación original entre el número 5 y el número 7.
- En los edificios con frente a la calle Cristo de la Epidemia, mediante el tratamiento del revestimiento de la fachada, color de la pintura, textura del revestimiento o composición de volúmenes creando líneas de sombra, tres cuerpos diferenciados, la proyección vertical del Pasaje de Trigueros, el edificio que correspondería al número 6-8 y el edificio que correspondería al número 10, a ambos lados de la proyección del pasaje.
- A ambos lados de la prolongación del Pasaje de Trigueros, las paredes de los edificios, se realizarán aberturas, con la intención de facilitar el acceso a los edificios desde el mismo.

13.- Ocupación bajo rasante

El 100 % en las parcelas de la Calle Cristo de la Epidemia 6-8 y 10, en las de la calle Hernando de Zafra 5-7 y en la prolongación del pasaje Trigueros. En la parte de solar no edificado, de la calle Compás de la Victoria 5, se limita la ocupación a 105,88 m2, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano número 06.

14.- Cesión de suelo en la prolongación pasaje Trigueros

La cesión del pasaje Trigueros viene determinada por el PGOU, para la conexión de carácter peatonal, del pasaje Trigueros con la calle Cristo de la Epidemia. La superficie total para ceder es de 50,80 m2, que corresponde a los solares de la calle Cristo de la Epidemia, números 6-8 y 10. Se define geométricamente, en cuanto a dimensiones y superficie, en el plano número 04.
Los trabajos de urbanización para la prolongación del pasaje de Trigueros se definirán mediante un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización.
Los edificios de la calle Cristo de la Epidemia, números 6-8 y 10 en su frente con el pasaje Trigueros, podrán disponer de acceso, a nivel de planta baja y aberturas en todos los niveles.

15.- Soportal en pasaje Trigueros.

Se define por la prolongación del pasaje Trigueros y el complejo inmobiliario, la anchura mínima entre las paredes de ambos lados del pasaje es de 3,85 m y la altura mínima entre la rasante del pavimento acabado y la cara inferior del forjado del techo de planta baja de las edificaciones es de 3,50 m.

16.- Actuación en edificio protegido

Como cumplimiento de la documentación que ha de acompañar, a toda intervención que se realice de rehabilitación en edificios Protegidos, viene recogida en el artículo 23 del PEPRI. Siendo este un documento en el que se recogen todas las actuaciones, de modo que aprobada la presente innovación puedan solicitarse y autorizarse las licencias y autorizaciones preceptivas sin necesidad de otro instrumento de planeamiento. A continuación, se recogen los aspectos requeridos en el artículo 23 del PEPRI,

*a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio preexistente con indicación pormenorizada del estado de la edificación y de sus usos actuales.*
Se incluyen los planos del estado actual del edificio, así como de su uso, correspondiendo a los números 11, 12, 13, 14, 15 y 16. El uso actual de la totalidad del edificio es el de restauración.

*b) Descripción de las características tipológicas del edificio y de sus elementos de composición y orden arquitectónico.*
De acuerdo con la ficha de edificios protegidos, del PGOU, al edificio de la calle Compas de la Victoria, 5, le corresponde el Grado de Protección Arquitectónica I, Edificio 104 Zona II.
Descrito su estilo como, Decimonónico Burgués Malagueño, de la 2ª mitad del siglo XIX.

Los elementos a conservar son:
- Estructura portante
- Patio estructurante
- Localización escalera
- Jerarquía dimensiones planta
- Unidad parcelaria

*c) Descripción fotográfica en formato 18x24 del edifico existente y del tramo de calle en el que se ubica (ambos frentes).*
Se incluye en el plano número 11.

*d) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.*
Actualmente, la totalidad del edifico se destina al uso de restauración. La sociedad propietaria del edificio ha procedido a la compra de diversos solares contiguos. Con la expectativa, de ampliar los servicios que presta, manteniendo la actividad de restauración, en la planta baja del edificio de la calle Compás de la Victoria y las plantas superiores destinarlas, dentro de los usos permitidos por el PGOU, al hotelero.
Por lo que las obras que se tendrán que realizar, son las de adecuación del mismo, para un uso principal hotelero.
Como se puede apreciar en los planos de la propuesta, se conservan los elementos relacionados en la ficha de protección. Anexo III, Anteproyecto hotelero

*e) Alzado del tramo de calle en el que se ubica el edifico, con indicación del estado actual y propuesto, y justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas del entorno.*
Se incluye en el plano número 08.

Las fachadas y cerramientos del edificio no sufren ninguna modificación, se mantienen en su estado actual, simplemente se reparará puntualmente, si es necesario.
*f) El alzado de la edificación propuesta debe contener el tratamiento de fachada en Planta Baja, que deberá ser ejecutada unitariamente con el conjunto de la obra.*
Como hemos indicado, en el apartado anterior, en la planta baja no se interviene, continúa formando una única entidad con el resto del edificio.

17.-Afectaciones aeronáuticas

Por parte de la Dirección General de Aviación Civil, en fecha 19 de diciembre de 2023, en se emite informe favorable a la propuesta, con la indicación:

"El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción, instalación (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias."

Plano normativo nº. 10b, de afectaciones aeronáuticas.

18.-Normativa de cumplimiento

Para todos aquellos aspectos urbanísticos no recogidos en la presente Normativa, serán de aplicación los contenidos en las Ordenanzas del PEPRI CENTRO y en P.G.O.U. de Málaga.

**Quinta. Deberes urbanísticos.**

1.- Condicionante previsto en el art. 6.4.2-3 de la normativa del Plan General.

El promotor de esta innovación acepta la condición impuesta en el expresado precepto, que dice así:

*"Los edificios que mediante la tramitación de un estudio de detalle incrementaron hasta en un 20% su edificabilidad para el uso exclusivo hotelero, no podrán modificar su uso, según lo previsto en estas normas, hasta que transcurra un mínimo de doce años desde que dio comienzo la actividad, lo cual se acreditará con la correspondiente licencia de apertura, y siempre previo acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en el que deberá justificarse la necesidad y viabilidad del cambio de uso. Además, deberán cumplir con la normativa general de aplicación del nuevo uso solicitado".*

2.- Cesión de suelo del Pasaje Trigueros.

Esta actuación deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie correspondiente a la prolongación de Pasaje Trigueros, que asciende a 50,80 metros cuadrados.

3.- Cesión de suelo dotacional.

En informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística fechado el día 5-4-2021 se contienen los cálculos para determinar las cesiones de suelo de equipamiento y zonas verdes que corresponden al incremento de aprovechamiento, medidos conforme a la media dotacional del suelo urbano consolidado de la zona Centro del PGOU. En consecuencia, el índice a aplicar es de 0,26 m2s/m2c resultado de dividir 235.736,76 m2s dotacional entre 929.700,02 m2c. Aplicando dicho índice a la superficie de techo que se incrementa (545,24) resulta una superficie dotacional de 141,77 m2s.

En cuanto a la superficie de sistemas generales precisos en función del incremento de edificabilidad, es de aplicación un índice de 0,13795 m2s/m2c para mantener la proporción ya alcanzada por el municipio, que aplicado al incremento de edificabilidad determina una cesión de suelo dotacional de sistema general de 75,22 m2s.

Una vez que el Departamento de Actuaciones Urbanísticas emita el informe al que se refiere el punto quinto de la resolución de la Junta de Gobierno Local de 10 de septiembre de 2021 quedará determinado el valor de los terrenos dotacionales de cesión al municipio por el incremento de aprovechamiento. Por tanto, en función de lo indicado en dicho informe y de acuerdo con lo resuelto en el punto cuarto de la resolución de la Junta de Gobierno Local, la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación del PGOU quedará condicionada al pago en efectivo del valor de los suelos de cesión.

4.- Deber de ejecución.

Corresponde a esta actuación como carga urbanística el deber de ejecutar la urbanización de la prolongación del Pasaje Trigueros.

Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito, las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización

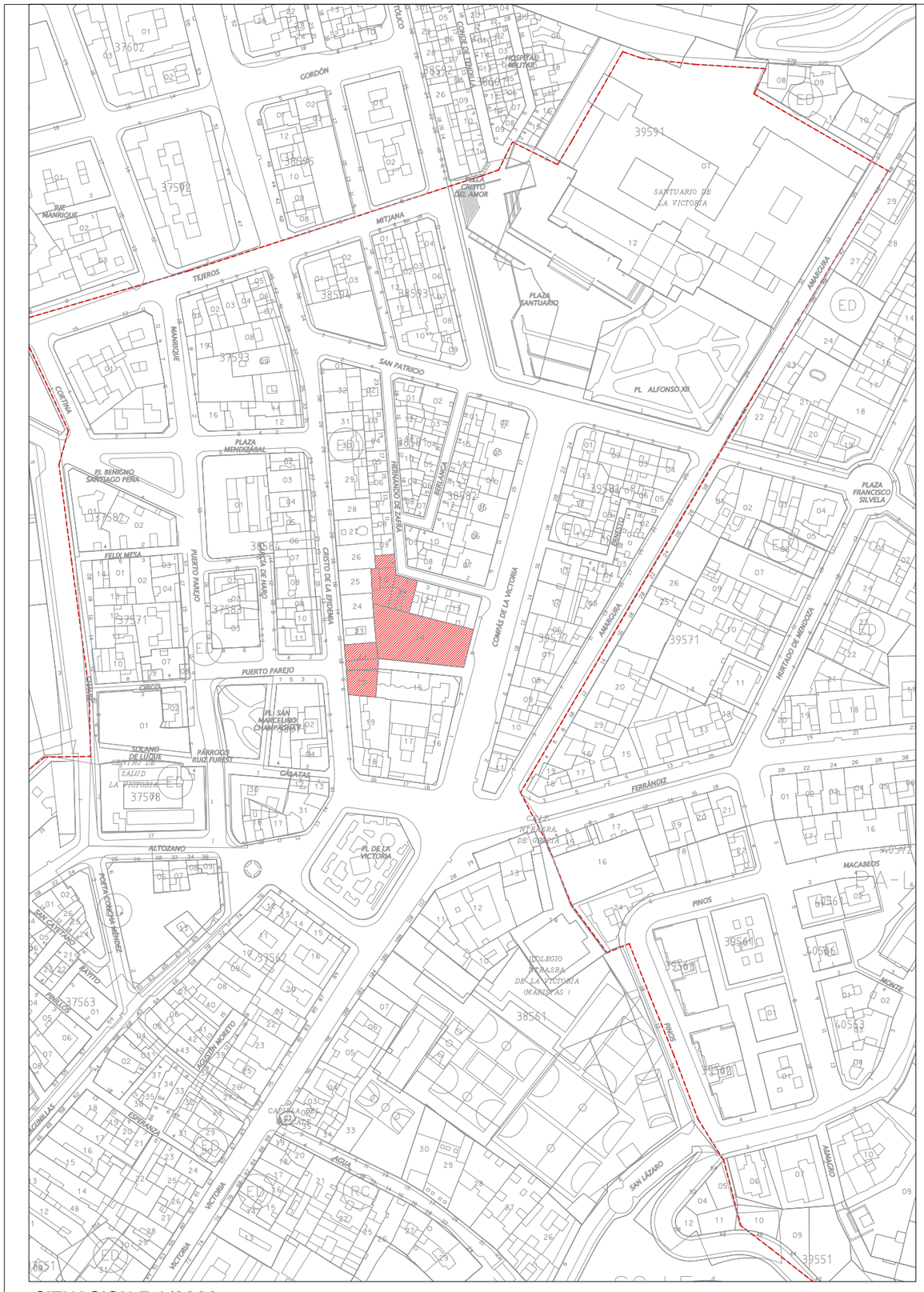
5.- Unidad de ejecución y área homogénea.

Señala el informe del Dpto. de Planeamiento y Gestión de 24-5-2021 que "La Unidad de Ejecución coincidirá en su delimitación con el Área Homogénea" y así se establece en esta innovación. Es en este ámbito donde operan los deberes urbanísticos expresados en los apartados 2 y 3 precedentes y, además, el de cesión al municipio del 10 por 100 del aprovechamiento.

Sobre esta última cesión, el Departamento de Actuaciones Urbanísticas ha emitido un informe denominado "Valoración de la unidad de aprovechamiento urbanizada en la indemnización económica sustitutoria del 10% sobre el aumento de aprovechamiento" de fecha 7-5-2021, que determina que el valor de la unidad de aprovechamiento asciende a la cantidad de 838,42 euro/uu.aa.

La ejecución jurídica del planeamiento comporta la cesión del pasaje Trigueros, que está prevista en el contexto del complejo inmobiliario urbanístico que se constituye. Su urbanización se ejecutará mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización. Requiere, a su vez, las compensaciones monetarias por el incremento de aprovechamiento y las compensaciones económicas sustitutorias de las cesiones de suelo de dotaciones locales y generales.

En atención a la escasa entidad de las actuaciones de ejecución que contempla esta Innovación, se considera innecesaria la reparcelación (salvo que la Gerencia de Urbanismo estime que sí es procedente) resolviéndose la cesión del Pasaje Trigueros en la constitución del Complejo Inmobiliario Urbanístico, el coste de ejecución de la apertura del Pasaje paralelamente con la ejecución de las obras de edificación del solar agrupado de calle Cristo de la Epidemia y las compensaciones económicas sustitutorias de la cesión de suelo mediante la formalización de acta con el correlativo ingreso en las arcas municipales.




SITUACION E:1/2000




| | Nº | REF. CATASTRAL | REGISTRO |
|---|---|---|---|
| HERNANDO DE ZAFRA | 5 | 3858311UF7635N | FINCA 1.543 |
| HERNANDO DE ZAFRA | 7 | 3858310UF7635N | FINCA 1.544 |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | 6-8 | 3858320UF7635N | FINCA 37.146 |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | 10 | 3858322UF7635N | FINCA 30.732 |
| COMPAS DE LA VICTORIA | 5 | 3858314UF7635N | FINCA 1.982 |

EMPLAZAMIENTO E:1/1000

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

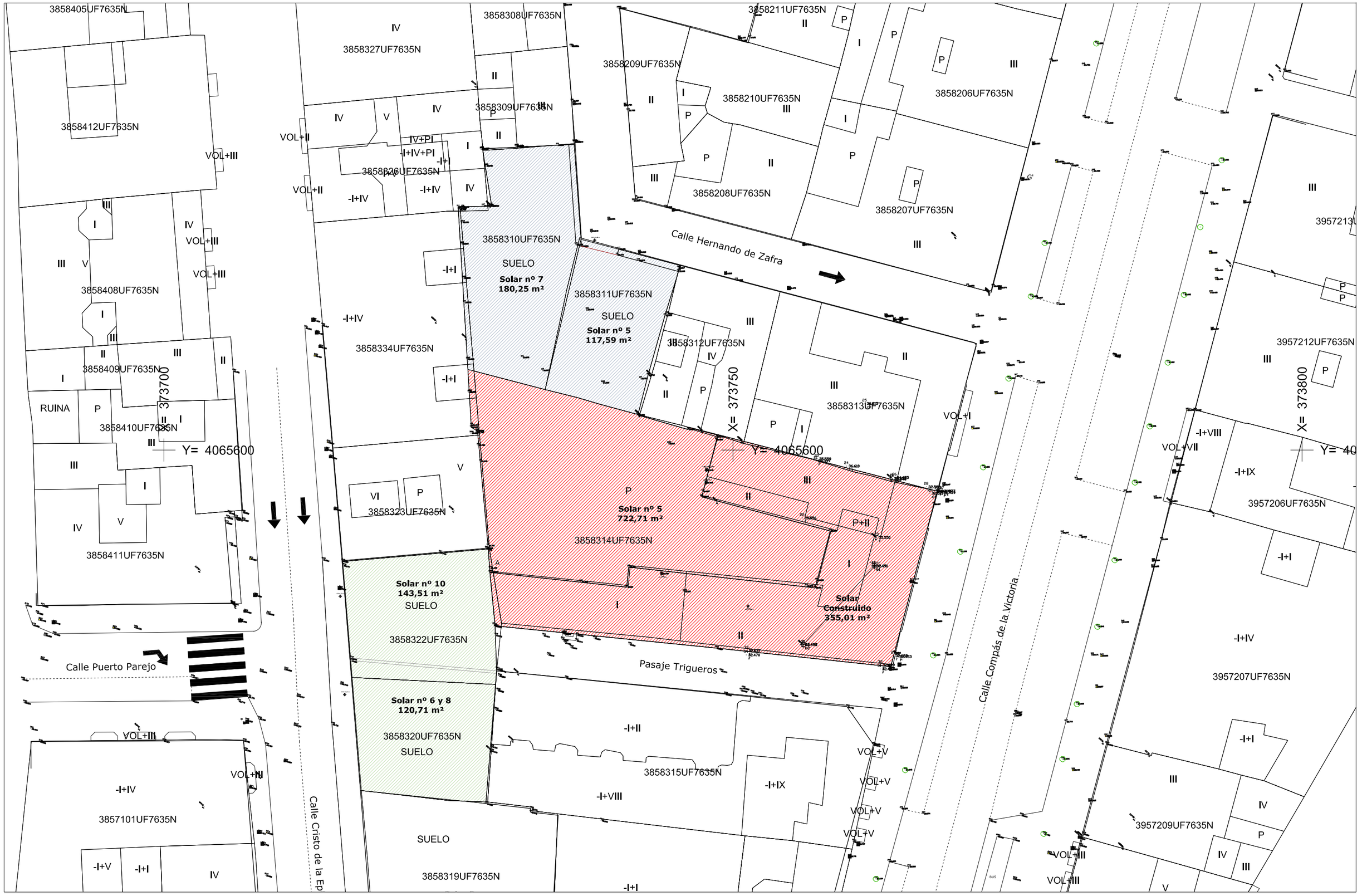
AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

SITUACIÓN
EMPLAZAMIENTO Y
AMBITO DE ACTUACION

N

JUNIO
2024

01




TOPOGRAFICO E:1/300

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | TOPOGRAFICO | JUNIO<br>2024 | 02 |




# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**Area de Reforma Interior**

## IDENTIFICACION

| BARRIO | C | HOJA | 17 |
|---|---|---|---|

**SUNC-O-C.2 "Pasaje Trigueros"**
**Actuación de Dotación**

## ORDENACION ESTRUCTURAL

| Vivienda Protegida<br>% Edificabilidad Residencial |
|---|
| |

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

| Area de Reparto | Uso | Superficie (m2s) | Sup. con Aprov. (m2s) | Suelo Público Asociado (m2s) | In. Edificabilidad (m2t/m2s) | Aprov. Medio UA/m2s | Densidad Viv./Ha |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AR.UE.SUNC-O-C.2 | Residencial | 1.284,08 | 1.284,08 | | | | |

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Recuperación de inmueble protegido y adaptación al uso de hospedaje de categoría superior de conformidad con las determinaciones de compatibilidad y alternancia del uso residencial previsto en el Art. 12.4.7-6 del PGOU.

2.- Incremento de edificabilidad sobre el techo permitido por ordenanza de 545.24 m²t , lo que conlleva una Actuación de Dotación en cumplimiento del artº 45.2.B.c de la LOUA

3.- Se admite una elevación de altura en el volumen hacia calle Hernando de Zafra ( de PB+2 a PB+2+A ) y Cristo de la Epidemia ( de PB+3 a PB+4).

4.- Se debe realizar la apertura viaria peatonal de la continuidad del Pasaje Trigueros hasta la calle Cristo de la Epidemia a nivel de PB manteniendo la titularidad privada, mediante constitución de complejo inmobiliario, de subsuelo y vuelo. Se deberá ceder ,urbanizada, la superficie del pasaje de nueva apertura que asciende a unos 51 m²s. Debido a la escasa entidad de las obras necesarias en el ámbito las obras de urbanización se podrán resolver con un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.

5.- En cumplimiento del artº 36.2.a)2ª puesto en relación con los artículos 45.2.B c) 2º y artº 55.3.a) de la LOUA se deberán ceder 220 m²s calificados de Equipamiento en un entorno próximo. Se podrá aportar su sustitución en metálico según artº 55.3.a).

6.- Las fachadas a cl Cristo de la Epidemia no deben ser traseras y buscarán su integración con el carácter comercial y de tránsito que la caracteriza. Los espacios con fachada a esa calle contarán con al menos una conexión con el exterior por lo que los usos que se propongan deberán contar con esta premisa y ser acordes a la misma.

7.- El inmueble de calle Cristo de la Epidemia de nueva planta no podrá superar la cota del colindante de Cristo de la Epidemia nº 10. En la medianera hacia el nº 4 de la misma calle la planta 4ª se deberá retranquear para no generar nueva medianera.

## ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

| Usos | Sup. de Suelo Edificable (m2s) | Superficie de Techo Edificable (m2t) | CP Relativos | Aprov. Objetivo (UAS) | Número de Viviendas | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología de Referencia |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL LIBRE (EXISTENTE) | | 2.396,00 | 1,00 | 2.396,00 | 30 | B+2+A/B+3+A | PEPRI Centro |
| RESIDENCIAL LIBRE ( INCREMENTO) | | 545,24 | 1,00 | 545,24 | 7 | B+2+A/B+3+A | PEPRI Centro |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| TOTALES: | | 2.941,24 | | 2.941,24 | 37 | | |

| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS | 10% Cesión Incremento Aprovechamiento - UAS | 54,52 |
|---|---|---|---|

| Dotaciones | | | | | | | | Totales | m2s | % Suelo Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Espacios Libres | | Educativo | | Social-Deportivo | | SIPS | | Dotaciones | 220 | 17,13% |
| m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | m2s | % Suelo Total | Viario | 51 | 3,97% |
| | | | | | | 220 | 17,13% | m²s dotacional/100m²t residencial | | |

CRITERIOS NO VINCULANTES

## OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

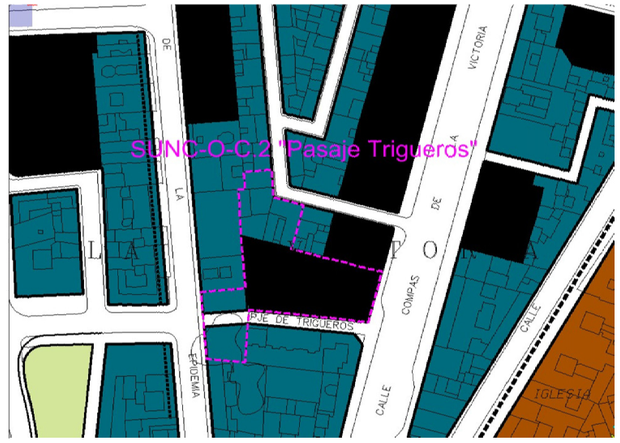
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

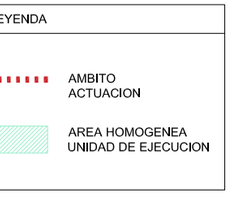
| DESARROLLO Y GESTION | | CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INSTRUMENTO DE DESARROLLO: | PGOU (art.45.2.B.c LOUA) | ARQUEOLOGICA: | --- | CARRETERAS: | --- |
| | | | | AERONAUTICA: | --- |
| UNIDAD DE EJECUCION: | AR.UE.SUNC-O-C.2 | VIA PECUARIA: | --- | COSTAS: | --- |
| EJECUCION: | COMPENSACION | HIDRAULICA: | --- | IMPACTO AMBIENTAL: | --- |

### Identificación y Localización




### Ordenación Pormenorizada Indicativa




AMBITO DE ACTUACION- AREA HOMOGENEA E:1/500

| PROMOTOR: CPS Integración de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | AREA HOMOGENEA. UNIDAD DE EJECUCIÓN. FICHA URBANISTICA | JUNIO 2024 | 02a |
|---|---|---|---|---|

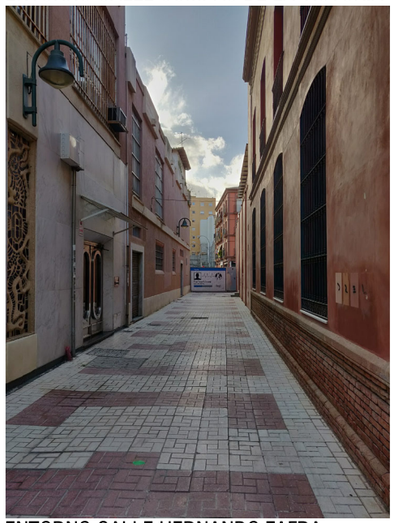








ENTORNO CALLE COMPAS DE LA VICTORIA







ENTORNO CALLE HERNANDO ZAFRA







ENTORNO CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA







VISTAS AEREAS DEL ENTORNO




PARCELAS INICIALES




AGRUPACION DE PARCELAS Y MODIFICACIÓN LINDES




CESION PASAJE TRIGUEROS-COMPLEJO IMMOBILIARIO

**SUPERFICIES SOLARES INICIALES**

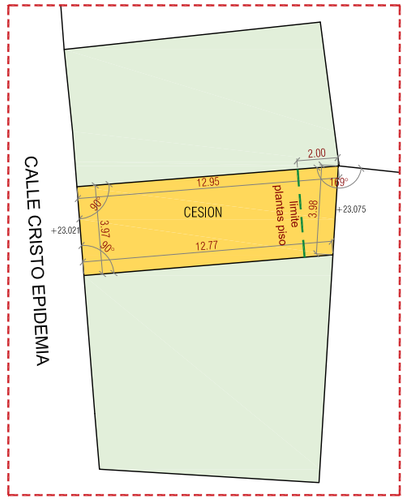
| UBICACIÓN | SOLAR | TOTAL SUP. | REF. CATASTRAL | CARACTERISTICAS |
|---|---|---|---|---|
| HERNANDO DE ZAFRA | SOLAR 5 | 117,59 | 3858311UF7635N0001EP | SOLAR SIN EDIFICAR |
| | SOLAR 7 | 180,25 | 3858310UF7635N0001 | |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | SOLAR 6-8 | 120,71 | 3858320UF7635N0001UQ | |
| | SOLAR 10 | 143,51 | 3858322UF7635N0001WQ | |
| COMPAS DE LA VICTORIA | SOLAR 5 | 722,71 | 3858314UF7635N0001 | EDIF. PROTEGIDO |

**SUPERFICIES SOLARES AGRUPACION**

| UBICACIÓN | SOLAR | SUP. M2 | SUP. AGRUPACION | CARACTERISTICAS |
|---|---|---|---|---|
| HERNANDO DE ZAFRA | SOLAR 5 | 117,59 | | SOLAR SIN EDIFICAR |
| | SOLAR 7 | 180,25 | | |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | SOLAR 6-8 | 120,71 | 264,22 | |
| | SOLAR 10 | 143,51 | | |
| COMPAS DE LA VICTORIA | SOLAR 5 | 722,71 | | EDIF. PROTEGIDO |

**CESIONES EN PLANTA BAJA - COMPLEJO INMOBILIARIO**

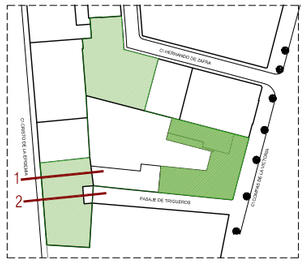
| UBICACIÓN | SOLAR | SUP. M2 | CESION | | SUP. FINAL M2 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | m2 | Concepto | |
| HERNANDO DE ZAFRA | SOLAR 5 | 117,59 | | | 117,59 |
| | SOLAR 7 | 180,25 | | | 180,25 |
| CRISTO DE LA EPIDEMIA | SOLAR 6-8-10 | 264,22 | 50,80 | PJE. TRIGUEROS | 213,42 |
| COMPAS DE LA VICTORIA | SOLAR 5 | 722,71 | | | 722,71 |

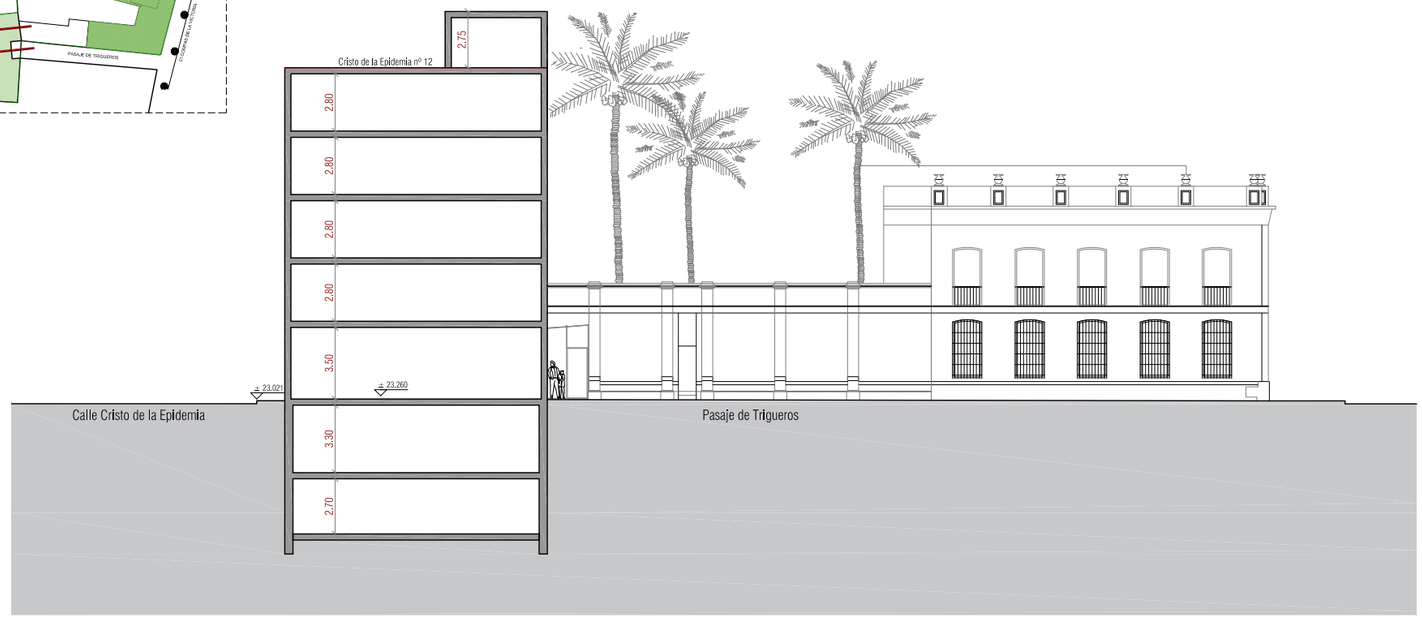



DEFINICION CESIONES

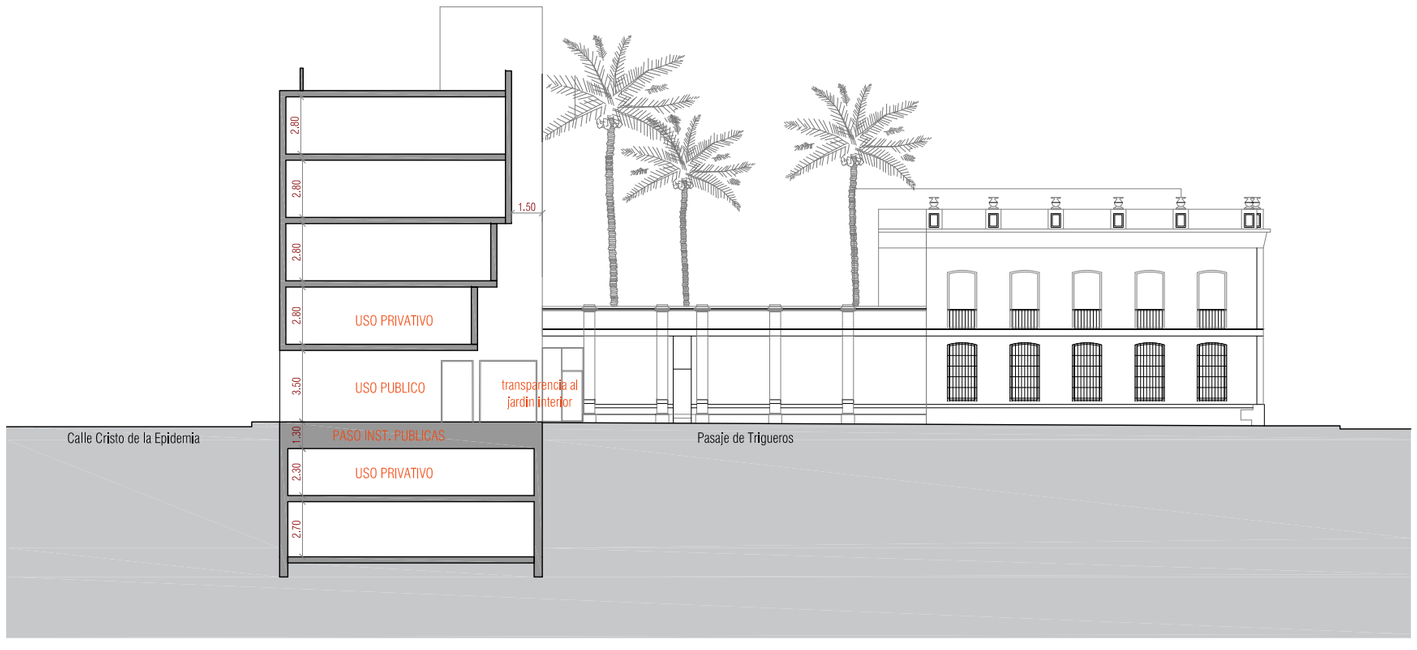
0 1m 5m 10m 30m

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | AGRUPACION DE PARCELAS.<br>CESIÓN - COMPLEJO IMMOBILIARIO | JUNIO 2024 | 04 |

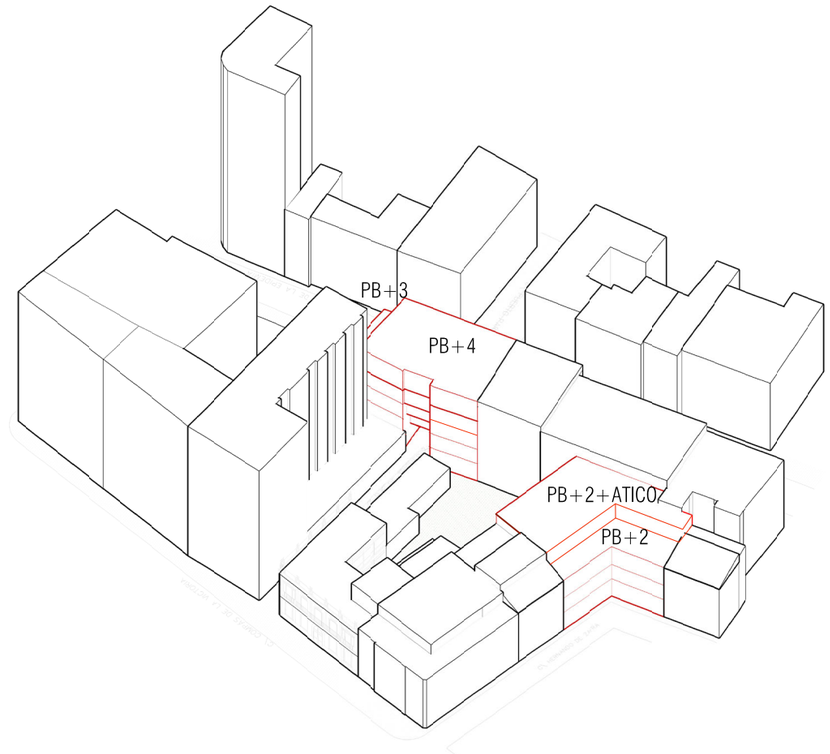


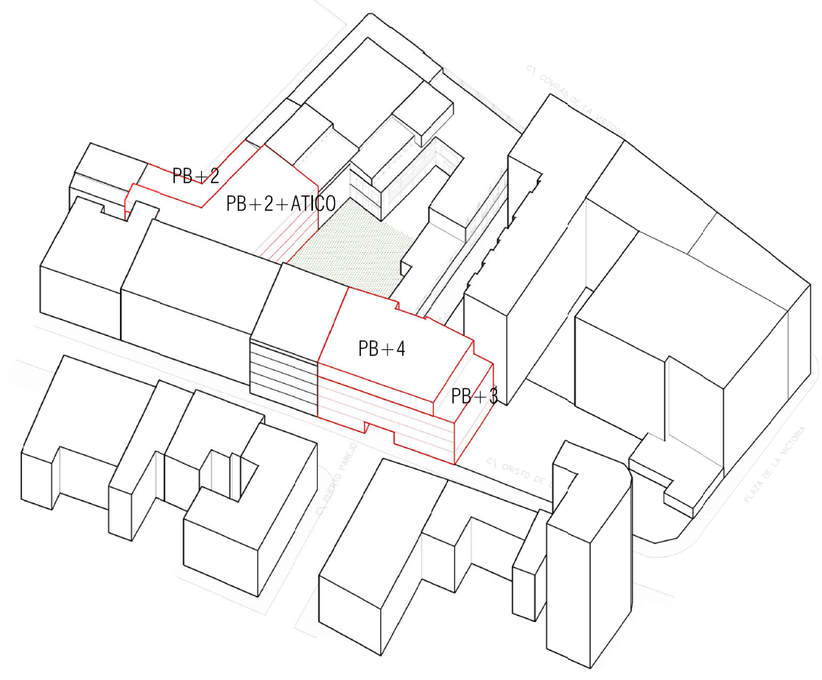




SECCION 1




SECCION 2




| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | CESION PASAJE TRIGUEROS - COMPLEJO IMMOBILIARIO. SECCIONES Y AXONOMETRIA | JUNIO 2024 | 05 |

N




PLANTAS SOTANO Y PLANTA BAJA



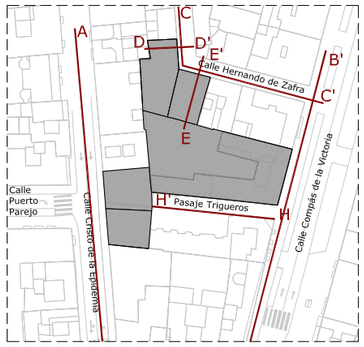

PLANTAS PISOS

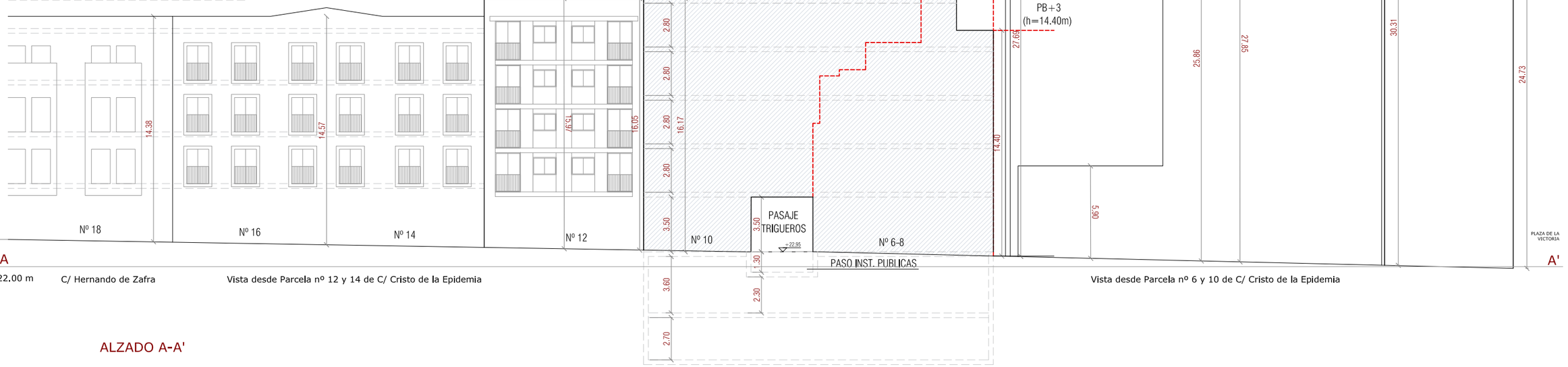
- CALLE CRISTO DE LA EPIDEMIA 6-8-10
- CALLE HERNANDO DE ZAFRA 5
- CALLE HERNANDO DE ZAFRA 7
- COMPAS DE LA VICTORIA 5. EDIFICIO EXISTENTE CATALOGADO
- COMPAS DE LA VICTORIA 5. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

0 1m 5m 10m 25m

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ORDENACION DEL AMBITO | JUNIO<br>2024 | 06 |






ALZADO A-A'

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

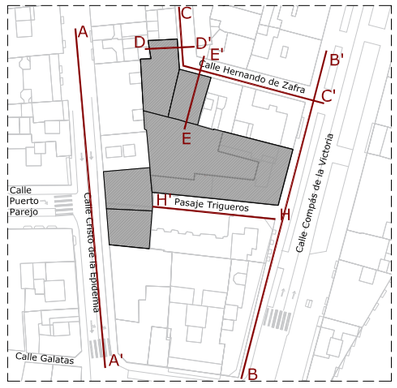
AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

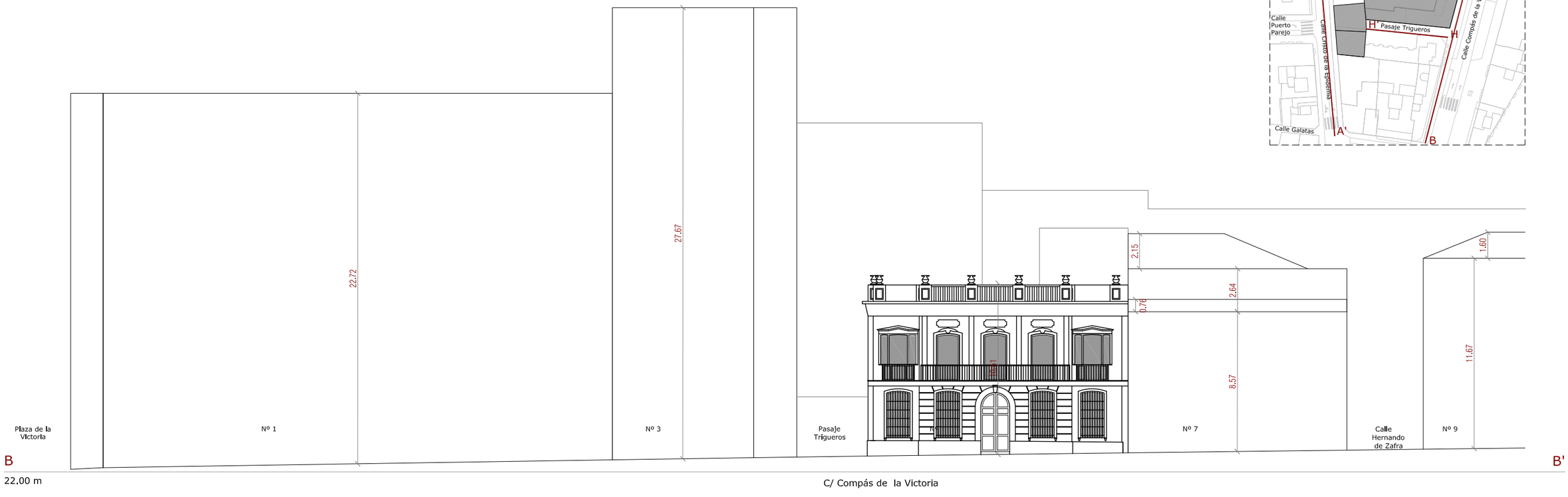
ORDENACION ALTURAS
SECCIONES A-A'

JUNIO
2024

07






PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

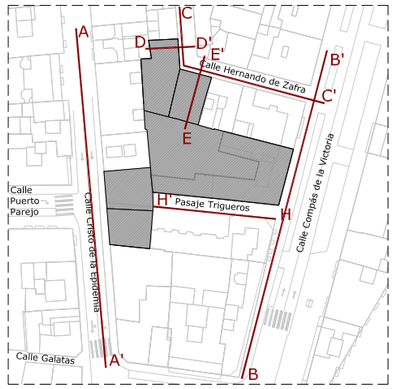
AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

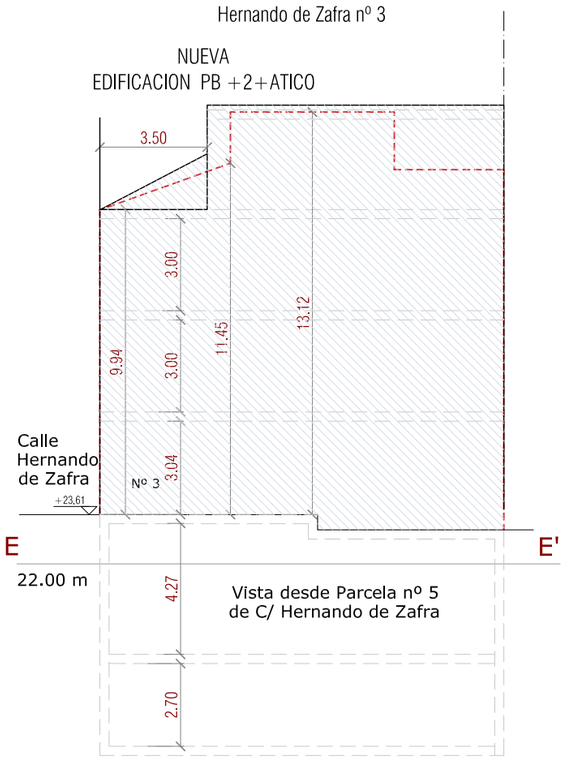
ORDENACION ALTURAS.
SECCION B-B'

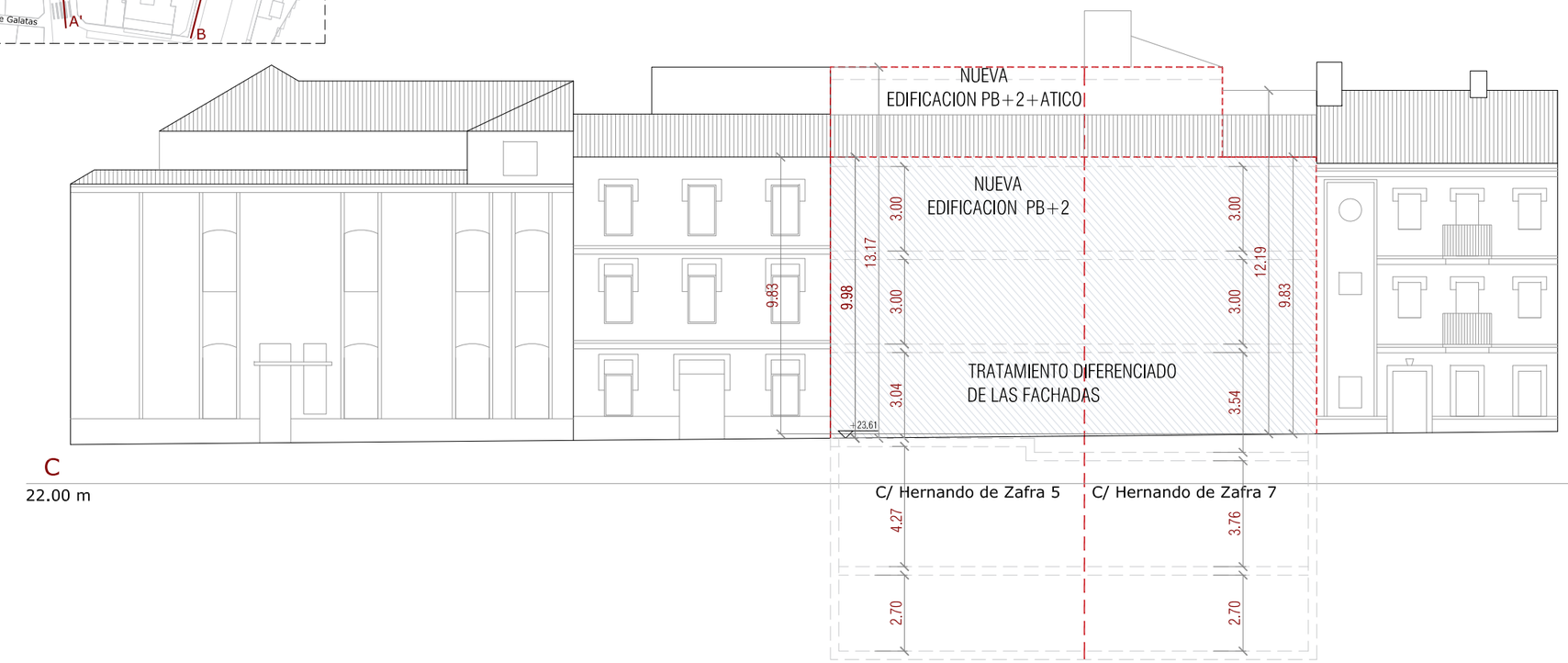
JUNIO 2024

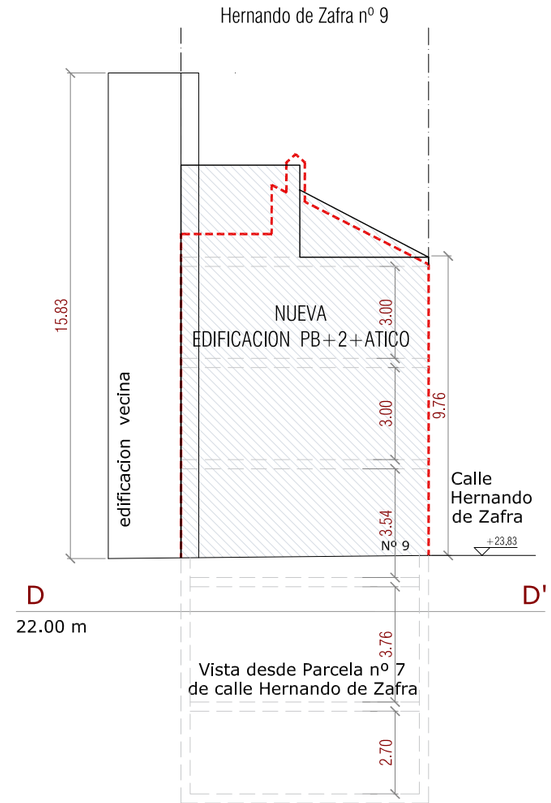
08



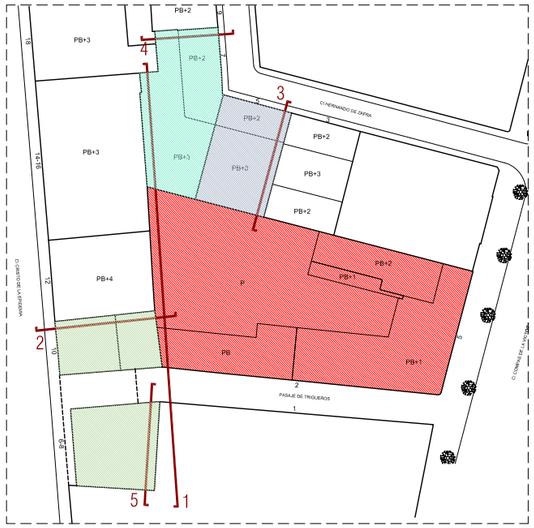



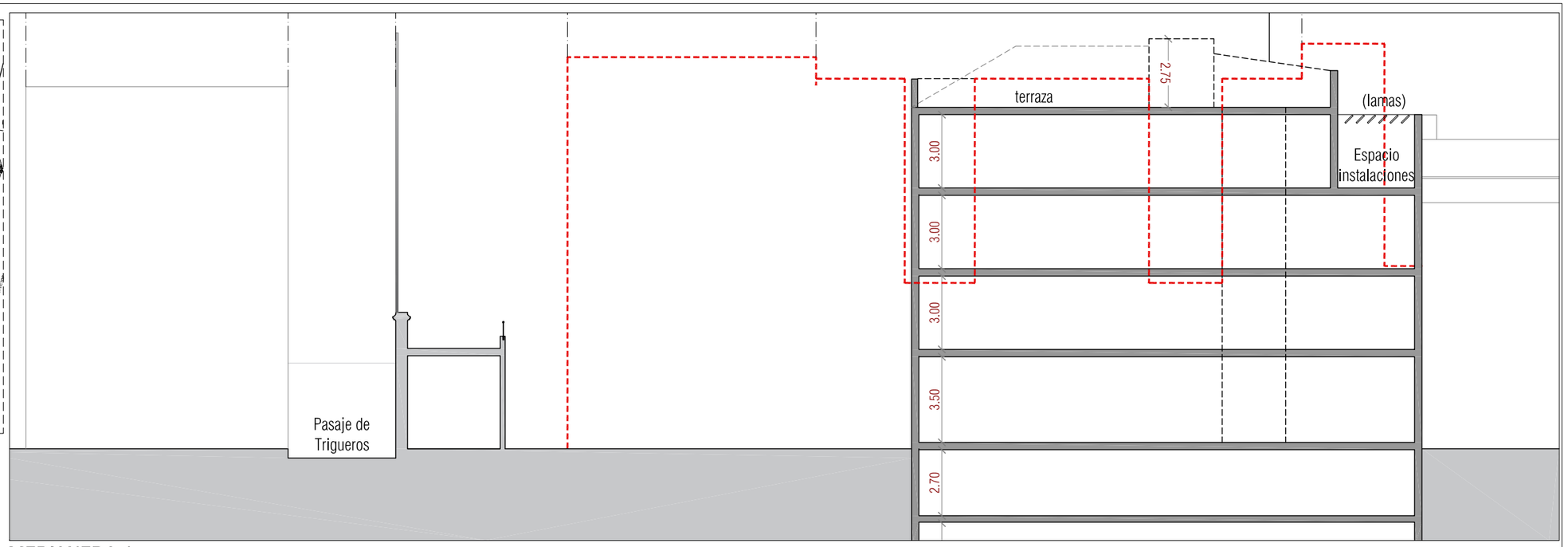



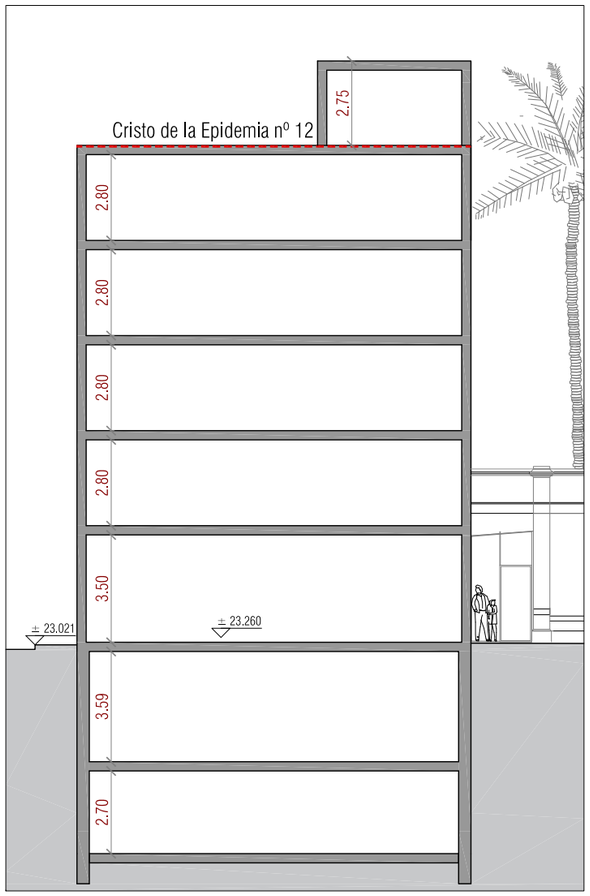




| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ORDENACION ALTURAS<br>SECCIONES C-C' / D-D' / E-E' | JUNIO<br>2024 | 09 |

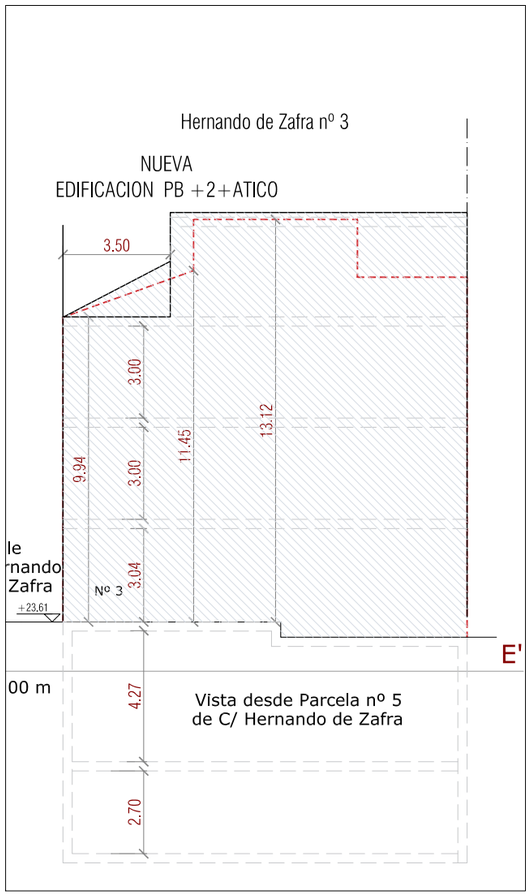


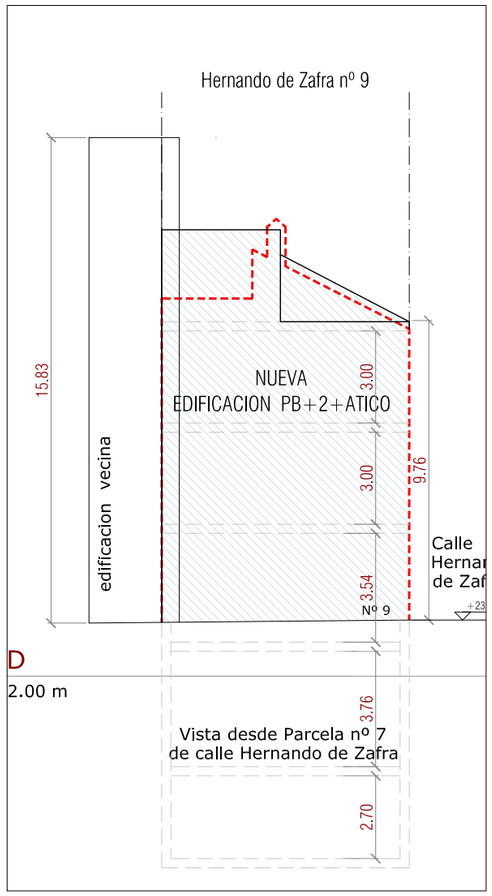

MEDIANERA 1



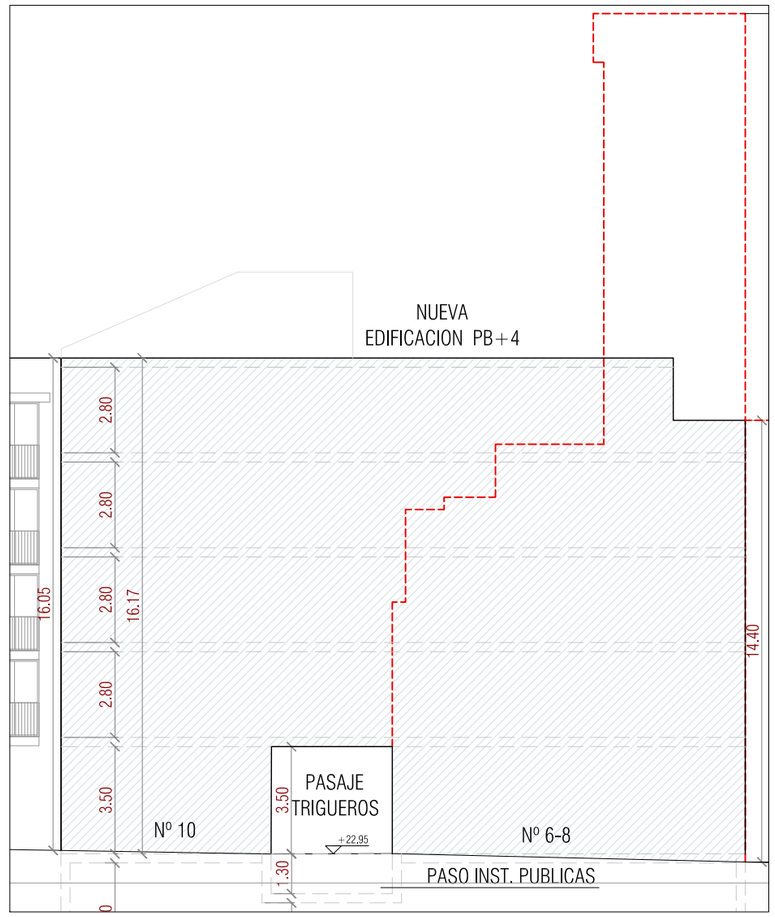

MEDIANERA 2




MEDIANERA 3




MEDIANERA 4



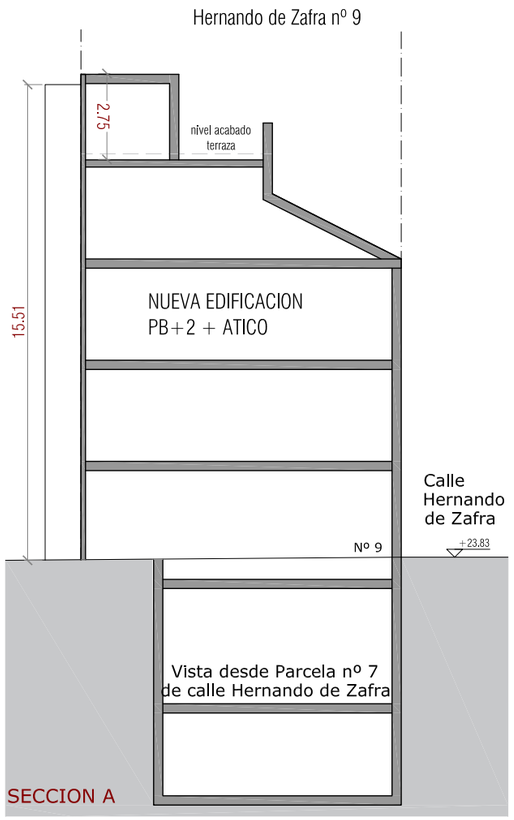

MEDIANERA 5

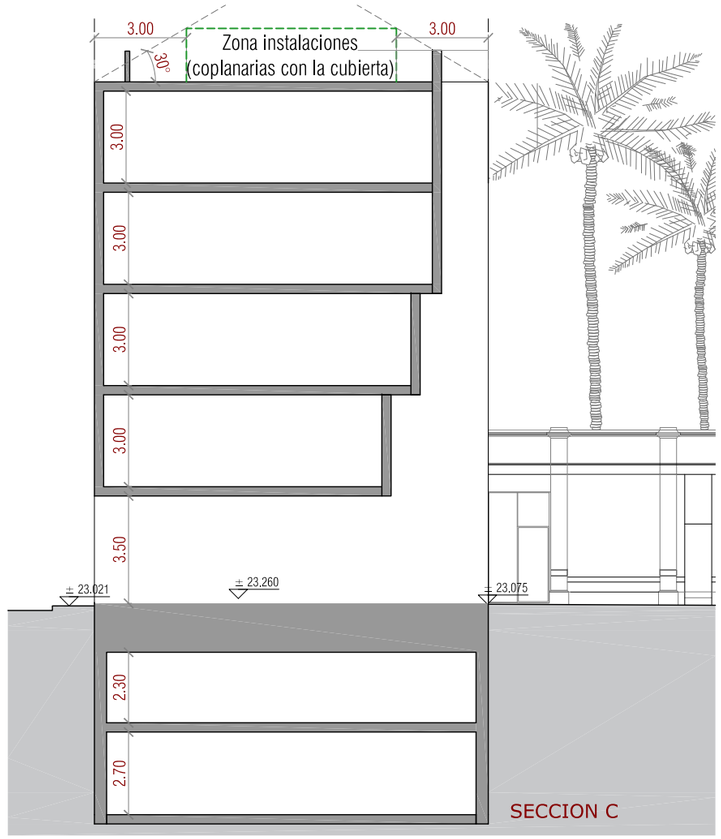
| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | TRATAMIENTO MEDIANERAS | JUNIO<br>2024 | 10 |

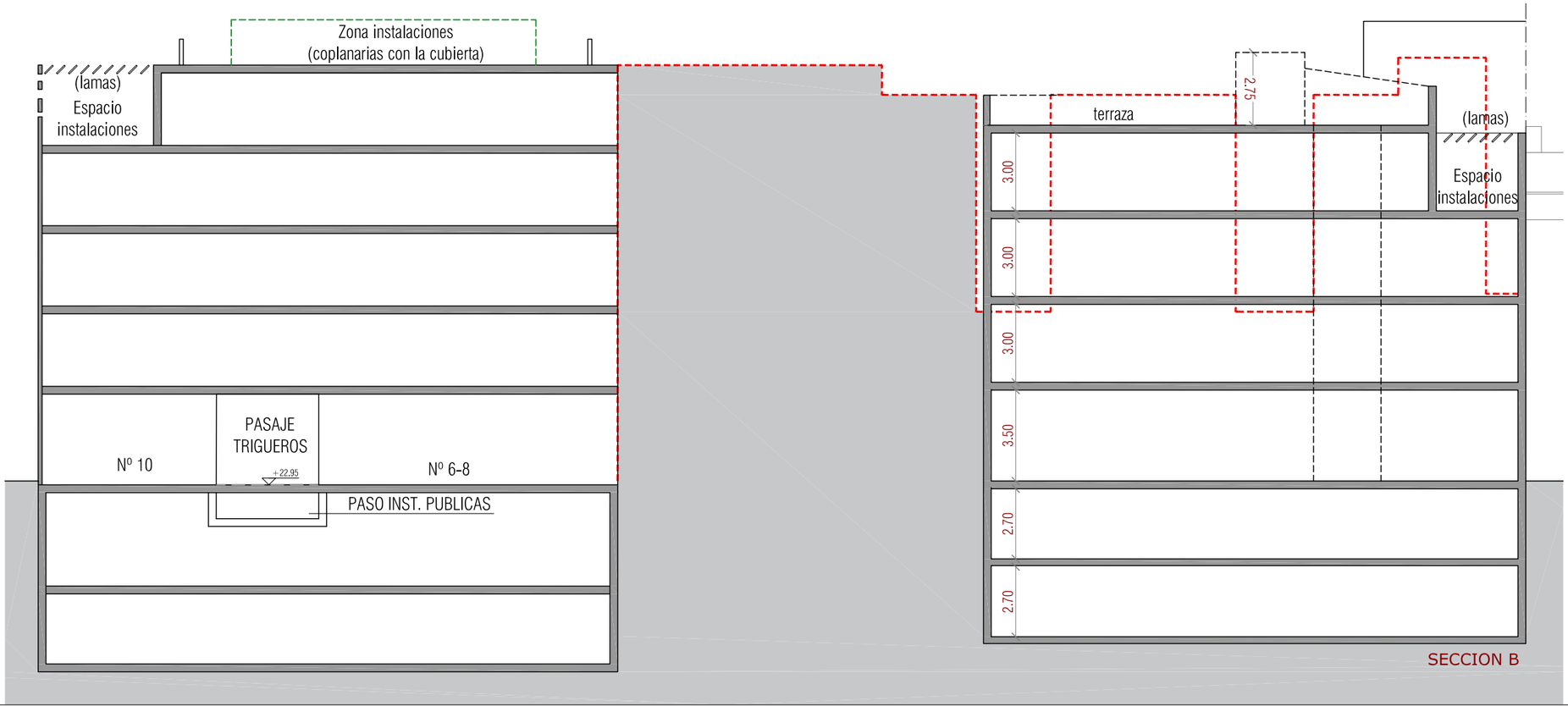



UBICACION PANELES SOLARES

ESPACIO DESTINADO A INSTALACIONES







# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

INSTALACIONES EN CUBIERTA

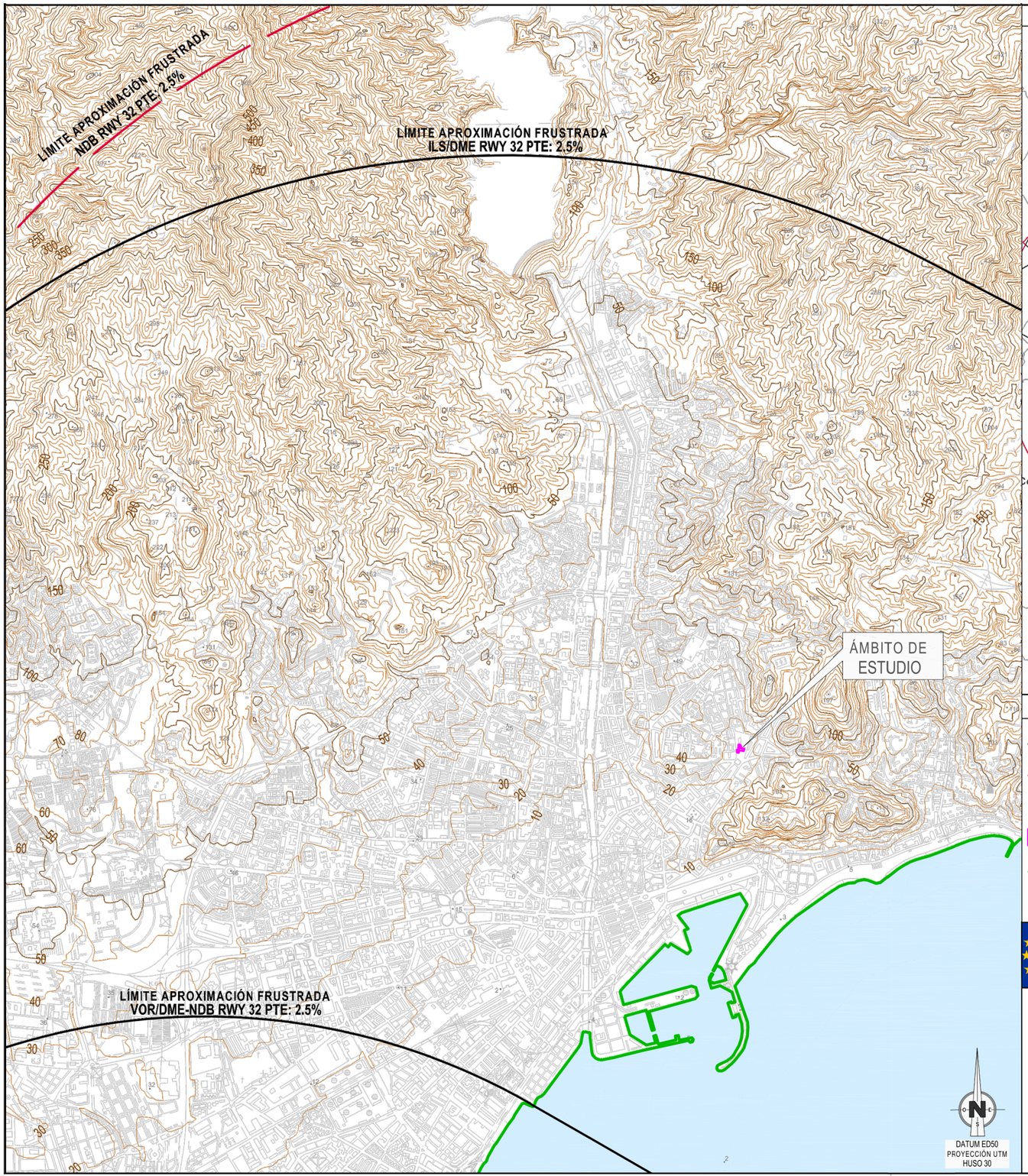
JUNIO 2024

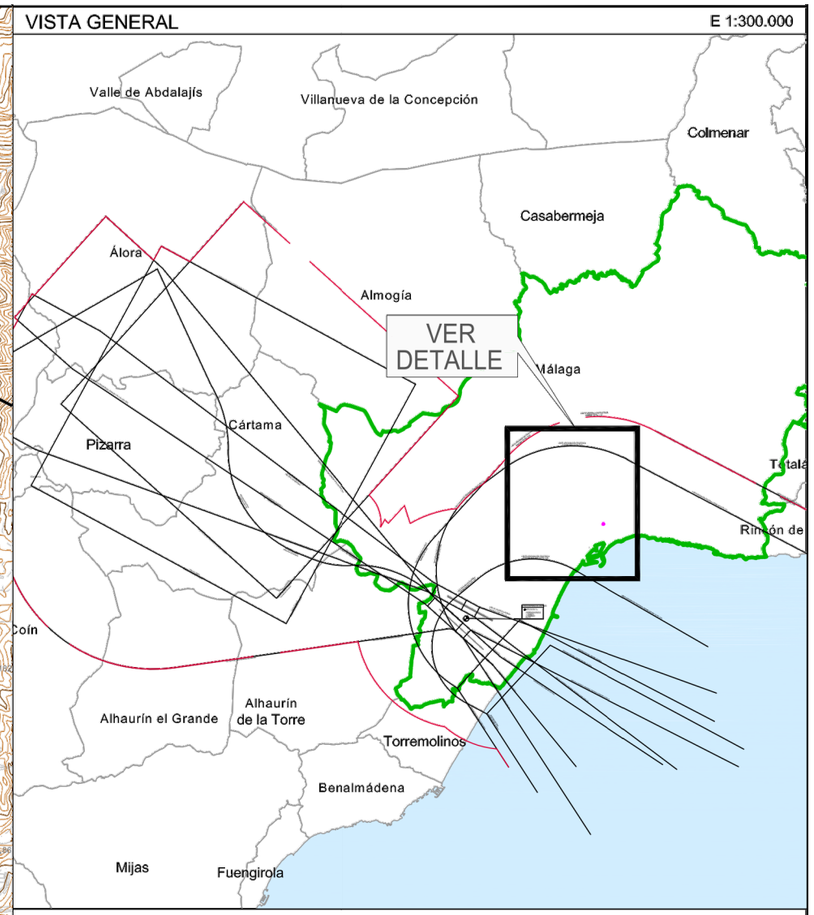
10a

PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.

FIRMADO

FIRMADO por : ALVARO JOSE FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/12/2023 05:06 PM
FIRMADO por : DAVID BENITO ASTUDILLO. DIRECTOR GENERAL AVIACION CIVIL. A fecha: 19/12/2023 05:33 PM
Total folios: 12 (12 de 12) - Código Seguro de Verificación: MFOM025ABA1C6BCD1705AF6BDD9F. Verificable en https://sede.mitma.gob.es




LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- CURVAS DE NIVEL Y COTAS DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE MÁLAGA-COSTA DEL SOL

PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN
DE LAS AERONAVES
PLAN DIRECTOR DESARROLLO PREVISIBLE

| ESCALA | FECHA | EXP. | PLANO |
|---|---|---|---|
| 1:30.000 | NOVIEMBRE 2023 | 230410 | 2 |

EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN ESTÁ FUERA DE LA AFECTACIÓN AERONÁUTICA DEL AEROPUERTO (TAL COMO SE JUSTIFICA EN EL PLANO Y EN EL INFORME RECIBIDO)

10b

JUNIO 2024

AFECTACIONES AERONAUTICAS

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

PROMOTOR:
CPS Integración de recursos, S.L.




SE ALQUILA


Calle Hernando de Zafra







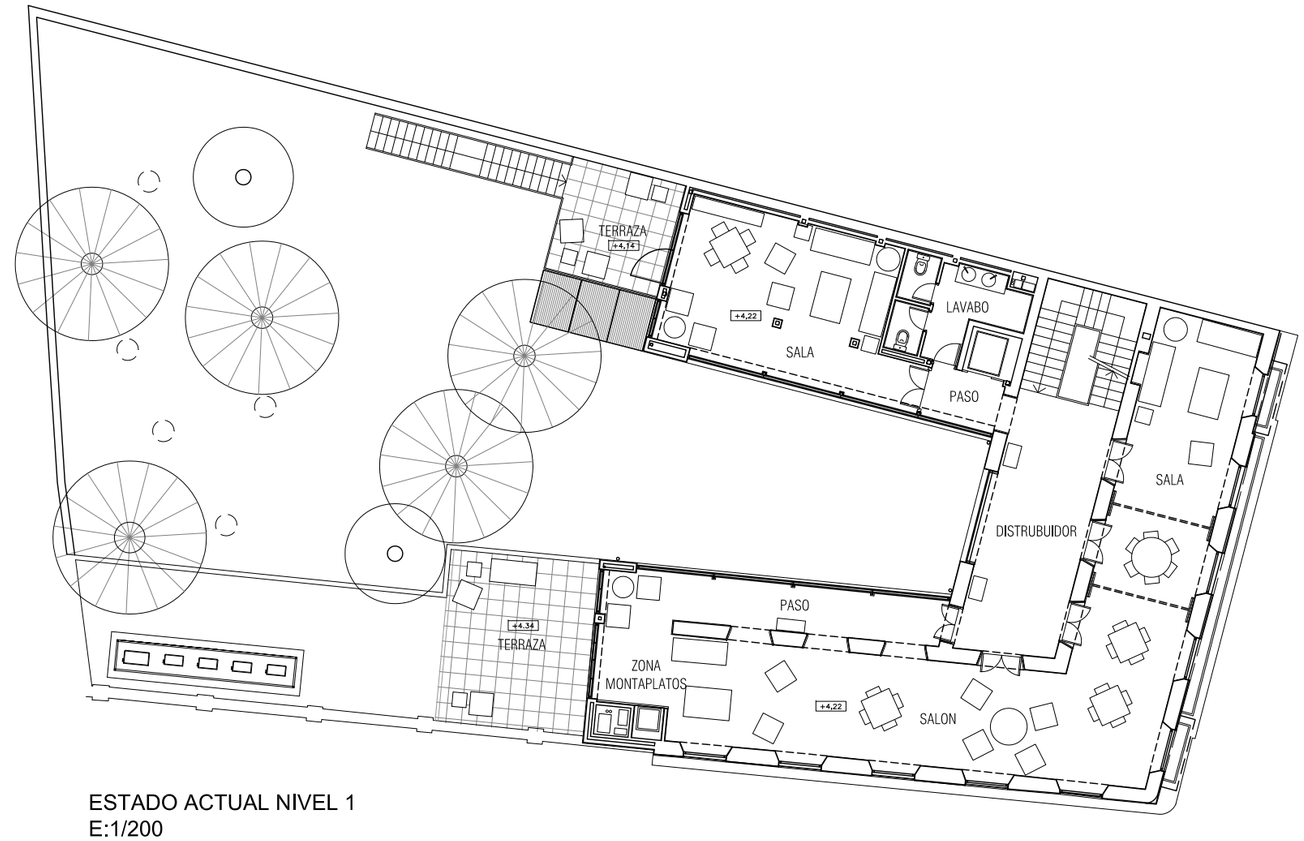



ESTADO ACTUAL NIVEL 0
E:1/200

0 1m 5m 10m

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-0-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES<br>COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO<br>PLANTA NIVEL 0 | JUNIO<br>2024 | 12 |

N

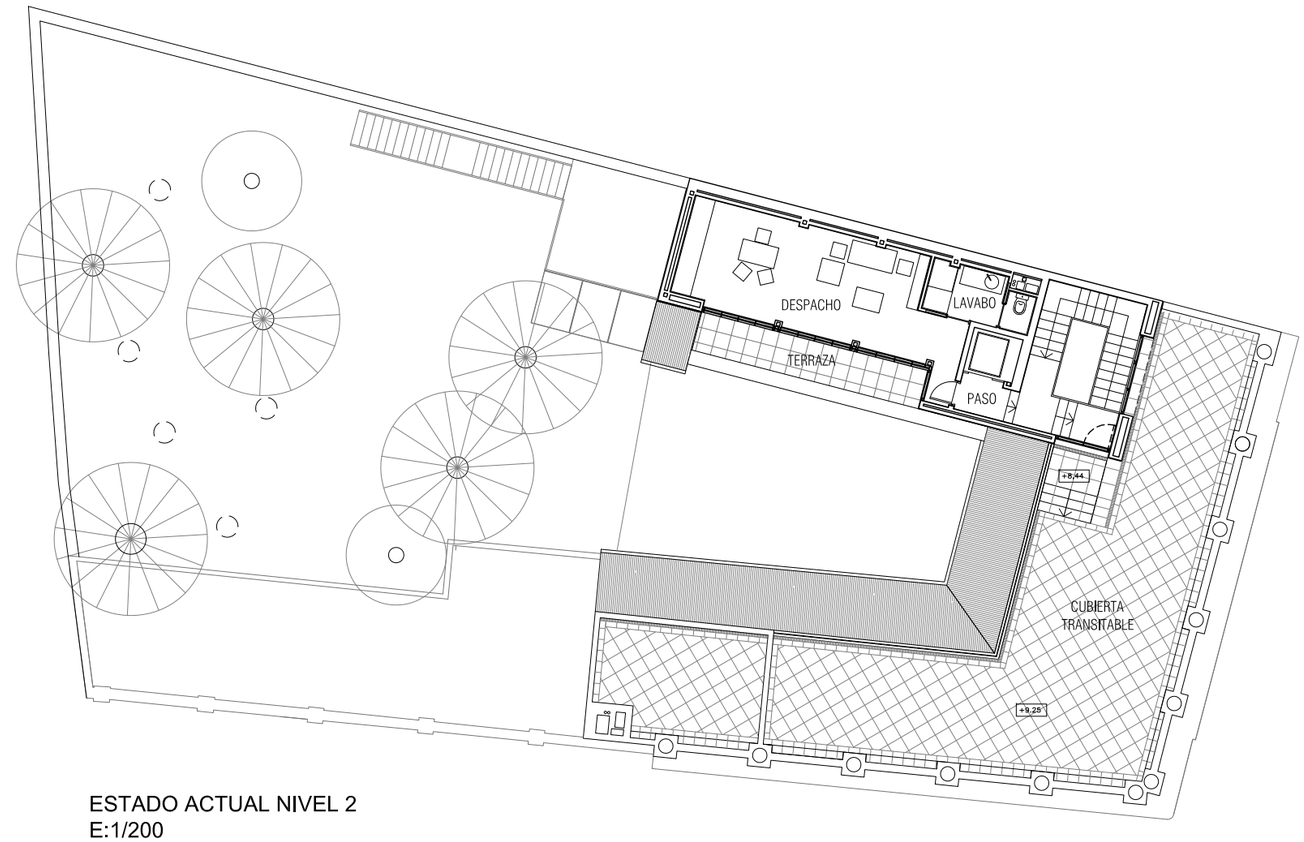



ESTADO ACTUAL NIVEL 1
E:1/200

0 1m 5m 10m

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES<br>COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO<br>PLANTA NIVEL 1 | JUNIO<br>2024 | 13 |

N

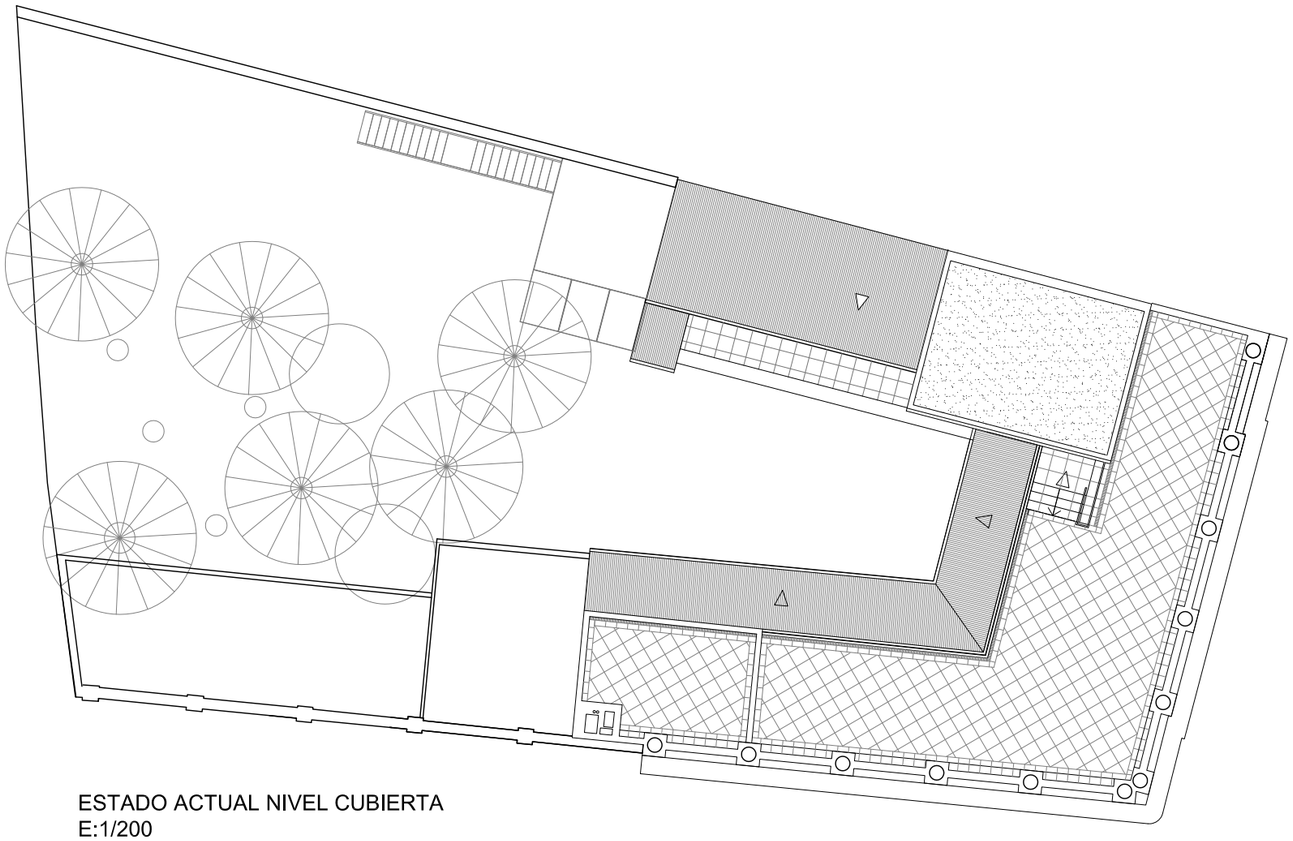



ESTADO ACTUAL NIVEL 2
E:1/200

0 1m 5m 10m

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROMOTOR:<br>CPS Integración<br>de recursos, S.L. | ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS<br>AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES<br>COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA | ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO<br>PLANTA NIVEL 2 | JUNIO<br>2024 | 14 |

N



ESTADO ACTUAL NIVEL CUBIERTA
E:1/200

0 1m 5m 10m

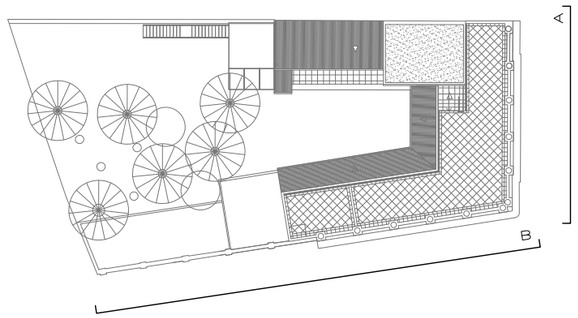
PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

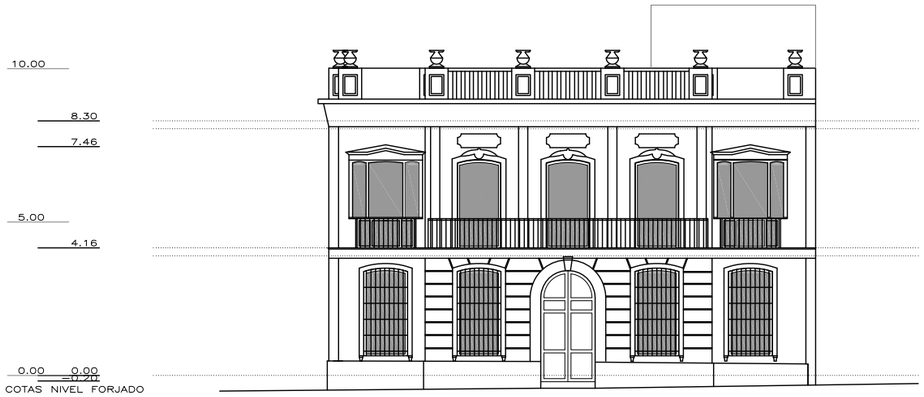
# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

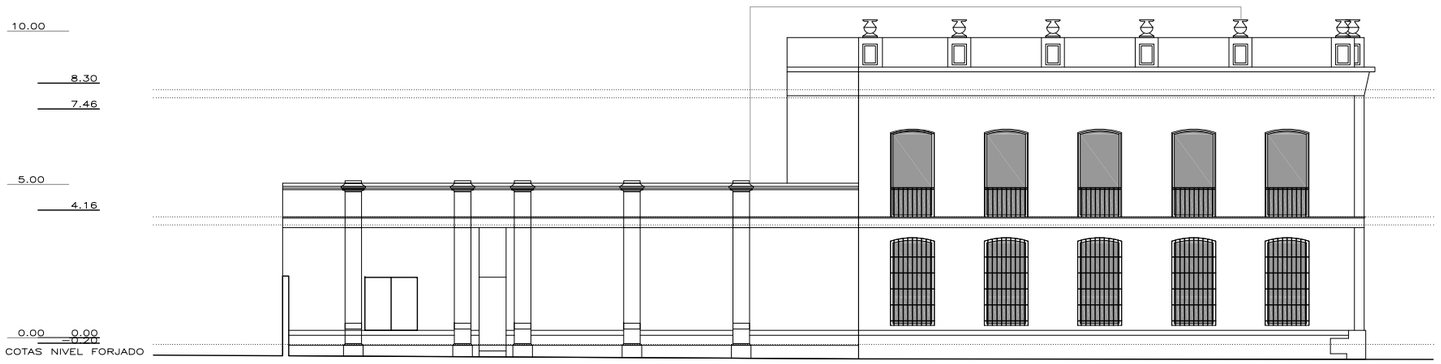
ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
PLANTA NIVEL CUBIERTA

JUNIO
2024




ESTADO ACTUAL ALZADO A
E:1/200




ESTADO ACTUAL ALZADO B
E:1/200

0 1m 5m 10m

PROMOTOR:
CPS Integración
de recursos, S.L.

# ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA ATU-MU-O-C.1 PASAJE TRIGUEROS

AMBITO DE ACTUACIÓ PARA LA ORDENACION VOLUMETRICA, CONCRECION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y TRATAMIENTO DE MEDIANERAS EN LAS CALLES
COMPAS DE LA VICTORIA Nº 5 HERNANDO DE ZAFRA Nº 5-7 Y CRISTO DE LA EPIDEMIA Nº 6-8-10 DE MALAGA

ACTUACION EDIFICIO PROTEGIDO
ALZADOS I

JUNIO
2024

16